Podka.2013.4062

UCHWAŁA Nr 639/LVII/2013
RADY MIASTA JAROSŁAWIA

z dnia 28 października 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/12 obszaru w rejonie ul. Zamkowa, Podzamcze i Zwierzyniecka w Jarosławiu.

(Rzeszów, dnia 9 grudnia 2013 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.:, Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.:, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jarosławia uchwalonego Uchwałą Nr 442/XXXI/2001 Rady Miasta Jarosława z dnia 23 kwietnia 2001 r. z późn. zm. Rada Miasta Jarosławia - uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/12 obszaru w rejonie ul. Zamkowa, Podzamcze i Zwierzyniecka w Jarosławiu.

2. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 23 ha, położony we wschodniej części Miasta Jarosław w rejonie ulic: Zamkowej, Podzamcze, Zwierzynieckiej oraz obwodnicy miasta Jarosław w granicy wskazanej na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały obowiązujący w zakresie:
   a) granicy obszaru objętego planem,
   b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) przeznaczenia terenu wg symboli ustalonych w § 3 niniejszej uchwały,
   d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   e) obszaru użytkowania zielenią,
   f) miejsca lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji,
2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **planie**- należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
2) **terenie**- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego obszaru;
3) **podstawowym przeznaczeniu**- należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczone;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka wykusza, tarasu ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;
5) **wskaźniku zabudowy**- należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji;

6) **terenowe urządzenia sportu i rekreacji** -należy przez to rozumieć boiska do gier zespołowych, bieżnie, skocznie, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, urządzenia do jazdy na rolkach i deskorolkach i inne podobne, usytuowane na wolnym powietrzu;
7) **parkingu zielonym**- należy przez to rozumieć parking wykonany z płyt ażurowych lub innych elementów, umożliwiających wegetację roślinności trawiastej;
8) **zieleni izolacyjnej**- należy przez to rozumieć zieleń urządzoną niską i wysoką stanowiącą izolację akustyczną lub widokową przyległych funkcji;
9) **dojazdach niewydzielonych**- należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę terenów przez dostęp do dróg publicznych i wewnętrznych;
10) **usługach komercyjnych**- należy przez to rozumieć usługi i urządzenia usługowe w szczególności z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, edukacji, administracji gospodarczej, obsługi komunikacji w tym stacje diagnostyczne, usługi bytowe, drobnego rzemiosła oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych;
11) **reklamie**- należy przez to rozumieć informację o towarach i usługach przekazaną w formie wizualnej;
12) **obszarze szczególnego zagrożenia powodzią p=1% rzeki San**- należy przez to rozumieć obszar - oznaczony na rysunku planu - wyznaczony na podstawie opracowania pn. "Wyznaczenie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią w zlewni Sanu, jako integralnego elementu Studium Ochrony Przeciwpowodziowej" sporządzone przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie;
13) **obszar użytkowania zielenią**- należy przez to rozumieć pas terenu położony w bezpośrednim sąsiedztwie cieku i rowu, wyłączony spod zabudowy, niezbędny dla ochrony otuliny biologicznej cieku i rowu oraz dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwatorskich w ich korytach, o szerokości ustalonej na rysunku planu;
14) **obiekt drobnej wytwórczości**- należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z produkcją lub rzemiosłem, nie stwarzającą uciążliwości i nie kolidującą z funkcją terenów, w których jest realizowana;
15) **zakłady rzemieślnicze**- należy przez to rozumieć zakłady nieprodukcyjne tzn. o charakterze wykonawczym, naprawczym, konserwacyjnym sprzętu, urządzeń i dóbr.

§ 3. 1. Ustala się następujące symbole identyfikujące poszczególne tereny:

1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§ 5);
2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 6);
3) U/MN - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 7);
4) U - tereny zabudowy usługowej (§ 8);
5) ZP - tereny zieleni urządzonej (§ 9);
6) ZI - teren zieleni izolacyjnej (§ 10);
7) WS - tereny wód powierzchniowych (§ 11);
8) KDGP - tereny drogi publicznej klasy GP - głównej ruchu przyśpieszonego (§ 12);
9) KDL - tereny drogi publicznej klasy L - lokalnej (§ 13);
10) KDD - tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowej (§ 14);
11) KDW - tereny dróg wewnętrznych (§ 15);
12) KDX - teren ciągu pieszo - rowerowego (§ 16);

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem literowo-cyfrowym, gdzie:
1) symbol literowy - oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
2) symbol cyfrowy - oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów.

3. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

§ 4. 1. **Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garażowych typu "blaszak", za wyjątkiem kiosków z prasą;
2) dopuszcza się lokalizację reklam w terenach zabudowy U/MN i U w formie:
   a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3,0 m i średnicy nie większej niż 1,5 m,
   b) tablic, neonów, ekranów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 8,0 m^2przy zachowaniu maksymalnie 20% pokrycia powierzchni ściany elewacji budynku,
   c) tablic, neonów w powiązaniu z obiektami małej architektury;
4) zabrania się lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
5) w przypadku budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych obowiązek ich lokalizacji w liniach rozgraniczających tereny ww. dróg a terenami inwestycji, za wyjątkiem dróg oznaczonych symbolami KDGP;
6) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do działki budowlanej lub poprzez drogi wewnętrzne;
7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy znajdującej się w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę, a linią zabudowy określoną na rysunku planu, przy zachowaniu warunku nieprzekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany i jego wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych;
8) dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach nie spełniających warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu - ustala się zakaz ich przekraczania. W przypadku wysokości obiektów, których dach może być przebudowany na formę zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się przekroczenie o nie więcej niż 20% wysokości istniejącego budynku;
9) w terenach 1MN,2MN i 4MN dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
10) ochronę walorów krajobrazowych ustala się poprzez:
    a) ochronę powiązań widokowych oraz walorów widokowych krajobrazu miejskiego, zachowując określone dla terenów 4MN, 1U/MN i 2U/MN wskaźniki intensywności zabudowy i wysokości obiektów budowlanych,
    b) zakaz wprowadzania dominant przestrzennych w obszarze planu,
    c) zakaz budowy budynków w oznaczonym na rysunku planuobszarze użytkowania zielenią.

2. **Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) zachować dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
   a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW i MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
   b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/MN, U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
2) ochronę krajobrazu kulturowego poprzez zachowanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP terenów niezabudowanych oraz ciągów widokowych wskazanych na rysunku planu;
3) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
4) zachować powierzchnię biologicznie czynną dla wyznaczonych terenów zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

3. **Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1) ochrona wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A-432 z dnia 29.09.2010 r. -**Dawnego zespołu budynków gazowni miejskiej w Jarosławiu** (składającego się z budynku administracyjnego, hali produkcyjnej, magazynu oraz kuźni) - w granicach murów obwodowych ww. obiektów usytuowanych na działce nr 2692;
2) dla obiektów o których mowa w pkt 1 ustala się:
   a) nakaz:
      – zachowania ukształtowania brył i dekoracji architektonicznych elewacji budynków charakterystycznych dla architektury z przełomu XIX/XX wieku,
      – prowadzenia wszelkich prac na obiektach z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów identycznych z zastosowanymi pierwotnie,
   b) zakaz rozbiórki obiektów.

4. **Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej:**

1) wyznacza się obszary przestrzeni ogólnodostępnej obejmujące drogi: 1KDD, 3KDW i 4KDW;
2) w przestrzeni ogólnodostępnej ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

5. **Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) obsługa obszaru planu przez docelowy układ drogowy, przedstawiony na rysunku planu:
   a) układ podstawowy obsługujący komunikacyjnie tereny obszaru objętego planem to:
      – ul. Zamkowa (droga wojewódzka nr 865 - poza obszarem opracowania),
      – ul. Podzamcze (droga powiatowa - poza obszarem opracowania),
      – ul. Zwierzyniecka (droga powiatowa - poza obszarem opracowania),
      – 1KDD - projektowana droga dojazdowa,
   b) układ wspomagający obejmuje drogi wewnętrzne KDW:
      – 1KDW, 2KDW i 3KDW - istniejące drogi wewnętrzne,
      – 4KDW - projektowana droga wewnętrzna jako kontynuacja drogi 3KDW i połączenie z drogą 1KDD,
      – 5KDW - fragment ul. Flisackiej,
      – 6KDW i 7KDW - projektowane drogi wewnętrzne;
2) dojazd do działek budowlanych zapewnić bezpośrednio z dróg publicznych wskazanych w pkt 1 lit. a, dróg wewnętrznych wskazanych w pkt 1 lit. b lub poprzez niewydzielone dojazdy, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu użytkowania działek;
3) zakazuje się obsadzania zwartą zielenią o wysokości powyżej 70 cm terenów w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań;
4) dla poszczególnych inwestycji zapewnić proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
   b) dla zabudowy usługowej i funkcji usługowej w terenach MN i U/MN - minimum 1 miejsce parkingowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej,
   c) dla zabudowy usługowej w terenach U - minimum 1 miejsce parkingowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej, nie wliczając powierzchni magazynowej;
5) miejsca parkingowe w wymaganej ilości, dla istniejących i projektowanych inwestycji, należy realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

6. **Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie **gospodarki odpadami** -nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących w mieście Jarosław;
2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
   a) zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych z miejskiego systemu wodociągowego tj. z sieci wodociągowej Ø 110 i 90 zlokalizowanych poza obszarem opracowania w ul. Zwierzynieckiej, Ø 160 i Ø 100 w ul. Zamkowej oraz Ø 150 w ul. Podzamcze,
   b) doprowadzenie wody do obszaru objętego planem poprzez istniejące i planowane wodociągi rozdzielcze o max. Ø 160;
3) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem do oczyszczalni ścieków poprzez istniejące kolektory Ø1000 biegnący w centralnej części obszaru równolegle do ul. Zamkowej, Ø 1000 biegnący w ul. Zwierzynieckiej oraz Ø 2100 biegnący w ul. Podzamcze,
   b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe usytuowane w obrębie działki budowlanej, z których ścieki wywożone będą na oczyszczalnię komunalną zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście Jarosław oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków;
4) w zakresie **odprowadzania wód deszczowych** -w przypadku lokalizacji parkingów i placów o powierzchni utwardzonej powyżej 0,1 ha obowiązek budowy kanalizacji opadowej wraz z urządzeniami zapewniającymi oczyszczenie wód;
5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
   a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejących sieci gazociągowych zlokalizowanych poza obszarem opracowania (Ø 100 w ul. Zwierzynieckiej, Ø 100 ul. Zamkowej oraz Ø 150 ul. Podzamcze) poprzez przyłącza;
   a) b) doprowadzenie gazu ziemnego do obszaru objętego planem poprzez rozbudowę o max. Ø 150 istniejącego systemu gazociągów sieci dystrybucyjnej;
6) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne zlokalizowane poza obszarem opracowania (w ul. Zwierzynieckiej, ul. Zamkowej oraz ul. Podzamcze),
   b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę sieci w tym jej skablowanie, lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN z zachowaniem warunku, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu,

c) nakłada się obowiązek wykonania przyłączy energetycznych jako podziemne kablowe,
d) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltanicznych na połaciach dachowych i na powierzchni terenu;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**- ogrzewanie obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych, jednorodzinnych i usługowych w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw - mediów przyjaznych środowisku nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza;

8) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej** ustala się:
a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci,
b) projektowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową lub bezprzewodową wraz z urządzeniami radiowego systemu dostępowego;

9) 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.

7. **Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:**

1) uwzględnić zlokalizowane na terenie sieci infrastruktury technicznej;
2) zmniejszenie lub likwidacja stref technicznych od sieci i urządzeń oznacza zmniejszenie lub likwidację ograniczeń w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
3) przy lokalizacji inwestycji uwzględnić istniejące rowy i cieki oraz zachować wymagane od nich odległości, w tym zakaz lokalizacji budynków w pasie 3 m (obustronnie) od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu lub cieku.

8. W granicach obszaru objętego planem wykorzystanie istniejącego zagospodarowania terenu w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami:**1MW (**pow. 0,15 ha) **i 2MW** (pow. 0,14 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1, poza podstawowym przeznaczeniem, dopuszcza się:

1) obiekty małej architektury, urządzenia terenowe (w tym place zabaw dla dzieci);
2) obiekty garażowe, obiekty zaplecza gospodarczego i technicznego funkcji podstawowej (w tym gromadzenia odpadów).

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

1) maksymalny wskaźnik zabudowy - 40%;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
a) minimalny - 0,4,
b) maksymalny - 1,2;
3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%;
4) wysokość budynków mieszkalnych - do 10,0 m;
5) wysokość pozostałych obiektów - do 6 m;
6) maksymalna szerokość elewacji budynków - 35 m;
7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2;
8) geometria dachów:
a) stosować dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowej w przedziale 20º-35º dla zabudowy mieszkaniowej oraz w przedziale 15º-35º dla pozostałych obiektów,
b) dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku poprzez zachowanie kąta nachylenia połaci istniejących;
9) pokrycie dachu:
a) w przypadku dachów dwu lub wielospadowych stosować dachówki lub inne materiały i elementy o fakturze dachówek, w kolorach czerwieni, brązu, szarości i ich odcieni,
b) zakaz stosowania materiałów typu papa,
c) dopuszcza się montaż kolektorów słonecznych na połaciach dachu;

10) doświetlenie budynku:
    a) dopuszcza się okna połaciowe lub lukarny,
    b) w przypadku stosowania lukarn wymagana jedna forma lukarn w obrębie bryły budynku, nawiązująca do podstawowej formy dachu;
11) ogrodzenia:
    a) stosować ażurowe ogrodzenia na całej wysokości lub pełne do maksymalnej wysokości 1,5m o prześwicie minimum 50 % na każdy metr kwadratowy powierzchni, z zastrzeżeniem zachowania jednolitej formy ogrodzenia dla terenu inwestycji lub ogrodzenie "żywopłot",
    b) zakaz stosowania do budowy ogrodzeń od strony dróg wewnętrznych prefabrykowanych przęseł betonowych;
12) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych - 0,1 ha;
13) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych zgodnie z § 4 ust. 5 pkt 4 i 5 niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** (pow. 0,99 ha)**, 2MN** (pow. 0,23 ha)**, 3MN** (pow. 0,66 ha)**, 4MN** (pow. 1,03 ha)**, 5MN** (pow. 3,23 ha) **i 6MN** (pow. 0,66 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się:
1) odbudowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem przyjętych warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych;
2) przebudowę, rozbudowę i odbudowę obiektu wyznaniowego zlokalizowanego na działce nr 2696/1;
3) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech;
4) obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia;
5) dojazdy i dojścia.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy - 30 %;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    a) minimalny - 0,1,
    b) maksymalny - 0,6;
3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60 %;
4) maksymalna szerokość elewacji budynków - 17 m, za wyjątkiem budynków lokalizowanych w terenie **4MN** gdzie ustala się szerokość - do 14 m oraz dla obiektu budowlanego zlokalizowanego na dz. nr 2696/1 w terenie **1MN**, dla którego ustala się szerokość - do 25 m;
5) wysokość budynków mieszkalnych i o którym mowa w ust. 2 pkt 1 - do 10 m, za wyjątkiem budynków mieszkalnych lokalizowanych w terenie **4MN** gdzie ustala się wysokość - do 9 m;
6) wysokość pozostałych obiektów - do 5 m;
7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2;
8) geometria dachów:
    a) stosować dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowej w przedziale 30º-45º dla zabudowy mieszkaniowej oraz w przedziale 20º-45º dla obiektów gospodarczych i garażowych,
    b) nakaz stosowania jednolitej geometrii dachów dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej w granicach danego przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
    c) dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku poprzez zachowanie kąta nachylenia połaci istniejących;
9) pokrycie dachów:
    a) w przypadku dachów dwu lub wielospadowych stosować dachówki lub inne materiały i elementy o fakturze dachówek, w kolorach czerwieni, brązu, szarości i ich odcieni,
    b) zakaz stosowania materiałów typu papa,
    c) dopuszcza się montaż kolektorów słonecznych na połaciach dachu;
10) doświetlenie budynku:
    a) dopuszcza się okna połaciowe lub lukarny,
    b) w przypadku stosowania lukarn wymagana jedna forma lukarn w obrębie bryły budynku, nawiązująca do podstawowej formy dachu;
11) elewacje budynków mieszkalnych:
    a) stosować kolorystykę z odcieniami bieli, szarości i barw pastelowych,

b) zakaz stosowania okładzin typu sidding, blacha trapezowa;

12) ogrodzenia:
   a) stosować ażurowe ogrodzenia na całej wysokości lub pełne do maksymalnej wysokości 1,2 m, a w pozostałej części ażurowe o prześwicie minimum 50 % na każdy metr kwadratowy powierzchni, z zastrzeżeniem zachowania jednolitej formy ogrodzenia dla terenu inwestycji,
   b) stosować materiały typu cegła, drewno, kamień, metal, kuty metal,
   c) zakaz stosowania do budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych, prefabrykowanych przęseł betonowych;
13) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych - 0,05 ha;
14) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu miejsc parkingowych zgodnie z § 4 ust. 5 pkt 4 i 5 niniejszej uchwały.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w terenie **4MN**:

1) zakaz budowy budynków mieszkalnych z poziomem parteru niższym niż 0,5 m;
2) zakaz budowy budynków oraz budowy ogrodzeń w oznaczonym na rysunku planuobszarze użytkowania zielenią.

§ 7. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/MN** (pow. 0,19 ha)**, 2U/MN** (pow. 0,41 ha)**, 3U/MN** (pow. 0,33 ha) **i 4U/MN** (pow. 0,2 ha)**,**z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

1) zakłady rzemieślnicze, obiekty drobnej wytwórczości;
2) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech;
3) odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem przyjętych warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych;
4) obiekty małej architektury, wiaty i zadaszenia;
5) ciągi pieszo-rowerowe;
6) terenowe urządzenia w tym boiska, place zabaw dla dzieci;
7) zieleń urządzoną - zieleńce, skwery;
8) dojazdy i dojścia.

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

1) maksymalny wskaźnik zabudowy - 50 %;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) minimalny - 0,1,
   b) maksymalny - 1,0;
3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%;
4) maksymalna szerokość elewacji budynków - 25 m;
5) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i tych, o których mowa w ust. 2 pkt 1 - do 10,0 m za wyjątkiem budynków lokalizowanych w terenie **2U/MN** gdzie ustala się wysokość - do 9 m;
6) wysokość pozostałych obiektów - do 5 m;
7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
8) geometria dachów:
   a) stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowej w przedziale 30º-45º dla zabudowy mieszkaniowej oraz w przedziale 20º-45º dla obiektów gospodarczych, garażowych i usługowych,
   b) nakaz stosowania jednolitej geometrii dachów dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej w granicach danego przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
   c) dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku poprzez zachowanie kąta nachylenia połaci istniejących;
9) pokrycie dachów:
   a) w przypadku dachów dwu lub wielospadowych stosować dachówki lub inne materiały i elementy o fakturze dachówek, w kolorach czerwieni, brązu, szarości i ich odcieni,
   b) zakaz stosowania materiałów typu papa,
   c) dopuszcza się montaż kolektorów słonecznych na połaciach dachu;

10) doświetlenie budynku:
    a) dopuszcza się okna połaciowe lub lukarny,
    b) w przypadku stosowania lukarn wymagana jedna forma lukarn w obrębie bryły budynku, nawiązująca do podstawowej formy dachu;
11) elewacje budynków mieszkalnych:
    a) stosować kolorystykę z odcieniami bieli, szarości i barw pastelowych,
    b) zakaz stosowania okładzin typu sidding, blacha trapezowa;
12) ogrodzenia:
    a) stosować ażurowe ogrodzenia na całej wysokości lub pełne do maksymalnej wysokości 1,2 m, a w pozostałej części ażurowe o prześwicie minimum 50 % na każdy metr kwadratowy powierzchni, z zastrzeżeniem zachowania jednolitej formy ogrodzenia dla terenu inwestycji,
    b) stosować materiały typu cegła, drewno, kamień, metal, kuty metal,
    c) zakaz stosowania do budowy ogrodzeń od strony dróg publicznych prefabrykowanych przęseł betonowych;
13) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek:
    a) w przypadku zabudowy łączącej obie funkcje (mieszkaniową i usługową) - 0,12 ha,
    b) w przypadku jednej funkcji - 0.05 ha;
14) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu miejsc parkingowych zgodnie z § 4 ust. 5 pkt 4 i 5 niniejszej uchwały.

4. W terenie **3U/MN** zakaz budowy budynków oraz lokalizacji ogrodzeń w obszarze użytkowania zielenią oznaczonym na rysunku planu.

§ 8. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej,**oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** (pow. 3,1 ha)**, 2U** (pow. 0,15 ha)**, 3U** (pow. 0,72 ha)**, 4U** (pow. 1,26 ha)**, 5U** (pow. 2,89 ha) **i 6U** (pow. 0,8 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się:
1) odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem przyjętych warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych;
2) obiekty zaplecza technicznego, magazynowego i socjalnego;
3) obiekty garażowe i gospodarcze;
4) urządzenia terenowe i obiekty małej architektury towarzyszące budynkom usługowym;
5) zieleń urządzoną, skwery;
6) place, dojazdy i dojścia;
7) lokalizację urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej pod stację transformatorową wnętrzową wraz z zasilającymi liniami kablowymi w terenach **4U** i **5U**;
8) ciągi pieszo - rowerowe.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy - 50 %;
2) wskaźnik intensywności zabudowy:
    a) minimalny - 0,3,
    b) maksymalny - 1,0;
3) powierzchnia biologicznie czynna dla:
    a) terenów **1U**,**2U**,**3U**,**4U** i **6U**- minimum 20 %,
    b) terenu **5U**- minimum 40 %;
4) wysokość budynków usługowych - do 14 m;
5) wysokość pozostałych obiektów - do 8 m;
6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
7) geometria dachów:
    a) stosować dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowej do 30º za wyjątkiem terenów **1U**,**4U** i **5U** gdzie obowiązują dachy o kącie nachylenia w przedziale 0º - 30º, z dopuszczeniem dachów łukowych i kopułowych, pokrycie dachowe w odcieniach szarości, brązu i czerwieni,
    b) dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku poprzez zachowanie kąta nachylenia połaci;
8) maksymalna szerokość elewacji budynków - 60 m, za wyjątkiem budynków lokalizowanych w terenie 6U gdzie ustala się szerokość - do 85 m;
9) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu miejsc parkingowych zgodnie z § 4 ust. 5 pkt 5 niniejszej uchwały;

4. W terenie **6U** zakaz budowy budynków oraz lokalizacji ogrodzeń w oznaczonym na rysunku planuobszarze użytkowania zielenią.

5. W terenie **3U** dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków - oznaczonych na rysunku planu, zachować ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały.

§ 9. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP** (pow. 2,36 ha),**2ZP** (pow. 0,26 ha),**3ZP** (pow. 0,52 ha) i **4ZP** (pow. 0,13 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń wysoką i niską.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się:

1) obiekty małej architektury;
2) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
3) ciągi pieszo- rowerowe;
4) parkingi zielone wzdłuż drogi **2KDL** w pasie do 20 m od linii rozgraniczającej terenu **2KDL**.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się:

1) urządzenia, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lokalizować w miejscu wskazanym na rysunku planu;
2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 75%.

4. W terenie wyznaczonym w ust. 1 nakazuje się zachowanie zieleni naturalnej stanowiącej obudowę biologiczną stawów,

5. W terenie wyznaczonym w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

§ 10. 1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej,**oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZI** (pow. 0,47ha) **i 2ZI** (pow. 0,3ha) wzdłuż terenów komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 dopuszcza się:

1) obiekty małej architektury oraz ciągi pieszo-rowerowe;
2) rozbudowę istniejącej zabudowy z możliwością powiększenia powierzchni użytkowej nie więcej niż o 20 % - przy zachowaniu warunków jak dla terenów MN;
3) zmianę sposobu użytkowania obiektów mieszkalnych lub ich części na funkcje usługowe.

3. W terenach wyznaczonym w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem przypadku o którym mowa w ust. 2 pkt 2.

§ 11. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych,**oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS** (pow. 0,29 ha) **i 2WS** (pow. 0,27 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod wody śródlądowe.

2. W granicach terenów wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się:

1) obiekty hydrotechniczne niezbędne dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem wód;
2) pomosty;
3) kładki pieszo-rowerowe.

§ 12. 1. Wyznacza się **tereny drogi publicznej klasy GP - głównej ruchu przyspieszonego,**oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDGP** (pow. 0,02 ha)**, 2KDGP** (pow. 0,24 ha) **i 3KDGP** (pow. 0,3 5ha) w jej fragmentarycznym przebiegu z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy GP (główna ruchu przyśpieszonego) wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 nakaz zachowania ciągłości cieków.

§ 13. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy L - lokalnej,**oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** (pow. 0,01 ha) **i 2KDL** (pow. 0,03 ha) w ich fragmentarycznym przebiegu z podstawowym przeznaczeniem pod poszerzenie dróg publicznych klasy L (lokalna) wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi.

§ 14. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy D - dojazdowej,**oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD** (pow. 0,41 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy D (dojazdowa) wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 nakaz zachowania ciągłości rowów i cieków.

4. W terenie wyznaczonym w ust. 1 nakaz realizacji ścieżki pieszo - rowerowej łączącej ul. Zamkową z terenem ciągu pieszo - rowerowego **2KDX.**

5. Szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań i placów do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu.

6. Zachować parametry placu do zawracania samochodów - 14 x 21 m.

§ 15. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych,**oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** (pow. 0,16 ha)**, 2KDW** (pow. 0,08 ha)**, 3KDW** (pow. 0,1 ha)**, 4KDW** (pow. 0,06 ha)**, 5KDW** (pow. 0,04 ha)**, 6KDW** (pow. 0,11 ha) **i 7KDW** (pow. 0,04 ha) z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się zieleń towarzyszącą.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających:

1) 1KDW - zgodnie z rysunkiem planu;
2) 2KDW - zgodnie z rysunkiem planu z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań i placów do zawracania samochodów;
3) 3KDW - zgodnie z rysunkiem planu;
4) 4KDW - 6 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowania;
5) 5KDW - 6,5 m z poszerzeniem w miejscu placów do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu oraz fragmentarycznym przebiegiem przy granicy planu;
6) 6KDW - 6 m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań i placów do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu;
7) 7KDW - 17 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowania.

4. Zachować parametry placów do zawracania samochodów w terenach:

1) 2KDW - 6 x 7,5 m,
2) 5KDW - 15 x 8 m,
3) 6KDW - 13 x 12,5 m.

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny ciągu pieszo - rowerowego,**oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDX** (pow. 0,01 ha)**, 2KDX** (pow. 0,13 ha)**,**z podstawowym przeznaczeniem pod ciąg pieszo - rowerowy wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się zieleń niską.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających 3m.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jarosławia.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1/12 obszaru w rejonie ul. Zamkowa, Podzamcze i Zwierzyniecka w Jarosławiu
(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 1/12 obszaru w rejonie ul. Zamkowa, Podzamcze i Zwierzyniecka w Jarosławiu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach finansowania wymienionych w planie inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach między innymi:
   a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.

Starania o pozyskanie środków prowadzone będą samodzielnie przez Gminę, a także w ramach porozumień międzygminnych - zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami w nawiązaniu do bieżących funduszy oraz programów.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 września 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta Jarosławia ustala się w uchwale budżetowej.