

- dodatkowy projekt -

33

Projekt

z dnia 24 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA JAROSŁAWIA**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany nr 13/1/2022 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Miasta Jarosławia przy ul. Kamiennej w Jarosławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2023. 40 z późn.zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 12 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2023. 977), Rada Miasta Jarosławia uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę nr 13/1/2022 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia przy ul. Kamiennej w Jarosławiu, uchwalonego Uchwałą Nr 442/XXXI/2001 Rady Miasta Jarosławia z dnia 23 kwietnia 2001 r., zwanego dalej Studium.

§ 2. Zmiana nr 13/1/2022 Studium obejmuje obszar o powierzchni ok. 12,3368 ha, położony przy ul. Kamiennej w Jarosławiu.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – tekst Studium pn. „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ul. Kamiennej w Jarosławiu – Zmiana studium nr 13/1/2022”;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek pn. „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ul. Kamiennej w Jarosławiu – Zmiana studium nr 13/1/2022”, w skali 1:10 000;
- 3) załącznik nr 3 – jednolity tekst Studium pn. „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”;
- 4) załącznik nr 4 – jednolity rysunek Studium pn. „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”, w skali 1:10 000,
- 5) Załącznik nr 5 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jarosławia.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

z up. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA
mgr Wiesław Pirożek

SEKRETARZ MIASTA

Juliana Pirożek

Załącznik Nr 1 do uchwały
Rady Miasta Jarosławia
z dniar.

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA JAROSŁAWIA

**UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY
UL. KAMIENNEJ W JAROSŁAWIU**

ZMIANA STUDIUM NR 13/1/2022

Styczeń_2023

Projekt zmiany nr 13/1/2022 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia przy ul. Kamiennej w Jarosławiu wykonany został przez Biuro Koordynacji Przestrzeni Architekt Bożena Konieczny, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 13/2, 41-600 Świętochłowice

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Bożena Konieczny - główny projektant

mgr inż. arch. Martyna Dulat

mgr Łukasz Bogdan

mgr Sylwia Kuziemkowska

mgr inż. Natalia Durka Kamińska - zagadnienia przyrodnicze



UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU PRZY UL. KAMIENNEJ W JAROSŁAWIU

Etap prac „uwarunkowania” do zmiany Studium , rozumiane jako rozpoznanie zjawisk przyrodniczych, kulturowych, społecznych, ekonomicznych i przestrzennych, które obejmują analizy w zakresie:

- wyposażenia w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej, warunków sanitarnych,
- powiązań funkcjonalnych i przestrzennych wynikających z położenia gminy i miasta na tle regionu,
- środowiska przyrodniczego, jego zasobów i walorów krajobrazowych, z wyodrębnieniem obszarów aktualnie chronionych prawem oraz zniszczeń i potencjalnych zagrożeń,
- zagadnień społeczno-ludnościowych i oceny warunków życia ludności,
- struktury przestrzennej z jej wyodrębnieniem,
- zasobów środowiska kulturowego i jego ochrony,
- aktualnego zainwestowania obszaru pod kątem zabezpieczenia terenów pod odnawialne źródła energii,
- istniejących funkcji stref lokalnej działalności gospodarczej z możliwością ich rozszerzenia o dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii,
- konieczności wprowadzenia obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszarów zdegradowanych,
- konieczności wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w kontekście zabudowy zlokalizowanej w strefie lokalnej działalności gospodarczej z dopuszczeniem lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
(wyposażenie w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej, warunków sanitarnych)

Obszar zmiany nr 13/1/2022 usytuowany jest przy zachodniej części miasta Jarosławia przy ul. Kamiennej w Jarosławiu. Obejmuje powierzchnię około 12,3368 ha.

W obrębie obszaru opracowania zmiany Studium przeważają tereny użytkowane rolniczo (pola uprawne).

Na obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym studium obszar posiada przeznaczenia (kierunki):

- **DG3A** – obszar funkcjonalny strefy DG, tj. strefy lokalnej działalności gospodarczej;

W ramach analizy zapisów tej strefy, która:

- *uwzględnia funkcję przemysłową, występują zapisy o rozwijaniu przedsiębiorstw typu usługowego lub produkcyjnego, pod warunkiem prowadzenia ich w sposób nieuciążliwy dla otoczenia oraz realizowanie nowej działalności gospodarczej po uprzednim przygotowaniu terenów polegającym na ustaleniu zasad ich podziału i wyposażeniu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura technicznej)*
- *funkcje mieszane: przemysłową, obsługi technicznej miasta, obsługi komunikacji oraz lokalnej przedsiębiorczości*
- *uznano, iż kierunek wskazany wg strefy DP jest trafniejszym i odpowiada na Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie skazano na teren produkcji energii, jako PE. Ww. zmiana ma charakter działalności o charakterze produkcyjnym.*

- **RZ** – strefa rolnicza o przewadze użytków zielonych;

- **RP** – strefa rolnicza o przewadze gruntów ornych.

W południowo-wschodniej części obszaru przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV, ponadto we wschodniej części obszaru znajduje się sieć wodociągowa. Na obszarze nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej, gazowa, telekomunikacyjna oraz ciepłownicza.

2. Stan ładunku przestrzennego i wymogi jego ochrony (powiązania funkcjonalne i przestrzenne)

Obszar opracowania zmiany Studium stanowi przestrzeń niezabudowaną, użytkowaną rolniczo. Na obszarze nie występują zadrzewienia. Od strony północnej obszar graniczy z terenami niezabudowanymi. Od strony wschodniej obszar przylega do drogi publicznej powiatowej nr 1709R, klasy lokalnej (ul. Kamienna) i ma do niej bezpośredni dostęp. Od strony południowej obszar graniczy z ciekim – kanałem P-1.

Od strony zachodniej obszar graniczy z terenami niezabudowanymi.

Obszar obecnie nie pełni istotnej roli w strukturze gospodarczej miasta. Włączenie obszaru w układ funkcjonalny i społeczno-gospodarczy miasta wymaga zmiany dotychczasowych kierunków (obszar funkcjonalny **DG3A** strefy DG, tj. strefy lokalnej działalności gospodarczej) na rzecz wykorzystania terenu w kierunku obszarów przemysłowych zlokalizowanych w strefie działalności przemysłowej **DP** i wskazania go **do strefy działalności przemysłowej**, co jest związane z zakresem zmiany jakim jest dopuszczenie produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego.

Biorąc pod uwagę zróżnicowanie krajobrazowe terenu przejawiające się fragmentami o niewielkich spadkach gruntu (wzdłuż cieków- kanału P-1), należy chronić te charakterystyczne elementy krajobrazu, pozostawiając je jako tereny zieleni.

3. Stan środowiska przyrodniczego, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego, jego zasobów i walorów krajobrazowych, z wyodrębnieniem obszarów aktualnie chronionych prawem oraz zniszczeń i potencjalnych zagrożeń,

Na obszarze występują tereny rolnicze, na glebach zaliczanych do klas bonitacyjnych RIVa, RIVb, RV, PsIII, PsIV, oraz Br-PsIV. Obszar objęty zmianą Studium położony jest w *granicach administracyjnych miasta*, gdzie zgodnie z obowiązującym stanem prawnym nie wymaga się uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Analizowany teren w znacznej części charakteryzuje się korzystnymi warunkami ekofizjograficznymi dla zamierzonej zmiany Studium polegającej na dopuszczeniu przeznaczenia obszaru na cele produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego.

Występujące na obszarze zbiorowiska roślinne charakteryzują się typowym składem florystycznym, nie mniej nie przedstawiają większej wartości przyrodniczej. Dominującą rolę w krajobrazie tego terenu odgrywają tereny rolnicze pozostające pod oddziaływaniem działalności człowieka. Teren sąsiaduje z rozproszoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Spotkać tu można drobne ssaki. Ptaki związane są z sąsiedztwem terenów zabudowanych i pól.

Analizowany teren nie leży w obrębie obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zasoby środowiska kulturowego nie występują. Na obszarze nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz nie występują stanowiska archeologiczne, nie występują również zabytki i dobra kultury współczesnej.

5. Granice krajobrazów priorytetowych określone przez audyt krajobrazowy

Nie występują granice krajobrazów priorytetowych jak również brak jest wyznaczonych krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak audytu krajobrazowego.

6. Poziom warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Poziom warunków i jakości życia mieszkańców na obszarze podlegającym zmianie Studium jest neutralny ze względu na brak zabudowy i związanych z nią ewentualnych uciążliwości, czy ograniczeń. Zmiana sposobu zagospodarowania i jego kierunków wskazanych w obowiązującym Studium (obszar funkcjonalny **DG3A** strefy DG na obszar **DP5** działalności gospodarczej, przemysłowej strefy DP działalności przemysłowej) oraz dopuszczenia na wyznaczonym obszarze możliwości w zakresie możliwości produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego będzie w całości ograniczać się do granic obszaru, na którym rozmieszczone będą ww. urządzenia.

7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

W obszarze opracowania zmiany Studium brak jest zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

8. Potrzeby i możliwości rozwoju miasta

Jednym z uwarunkowań wpływających na potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego obszarów jest dotychczasowy stan zagospodarowania terenów, w tym również przeznaczonych pod zabudowę wskazanych w Studium, planach miejscowych, już zabudowanych lub planowanych do zabudowy.

W celu określenia możliwości i potrzeb rozwoju w **2016 r. Gmina Miejska Jarosław przeprowadziła bilans**, zestawiając maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomicznej, środowiskowej i społecznej gminy oraz prognozy demograficznej i możliwości finansowej gminy.

Oceniono też możliwość lokalizacji nowej zabudowy (chłonność obszarów) w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w zestawieniu z maksymalnym zapotrzebowaniem gminy na nową zabudowę o różnych funkcjach. Opracowanie pn., „Uwarunkowania potrzeb i możliwości rozwoju

Gminy Miejskiej Jarosław” wykonał zespół pod kierunkiem prof. dr hab. inż. arch. Krystyny Gruszeckiej (Studio KA - wrzesień 2016 r.).

Z ww. analizy wynika, że **zachodzi potrzeba wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę w celu uniknięcia zahamowania rozwoju gospodarczego gminy.**

Zakres bilansu nie odnosi się do potrzeby wyznaczenia terenów produkcji energii z odnawialnych źródeł energii.

Niewiele terenów w obowiązujących planach miejscowych umożliwia realizację nowych funkcji z zakresu odnawialnych źródeł energii. Tym samym miasto w znikomym stopniu odpowiada na zapotrzebowanie w tym zakresie. Funkcje produkcyjne czy strefy lokalnej działalności gospodarczej mają określone wymagania, zwykle znaczną skalę zabudowy, preferencje dostępności komunikacyjnej, wiążą się często z określonymi uciążliwościami dla otoczenia przy jednoczesnym braku wykorzystania alternatywnych źródeł energii.

Proces uzupełniania przeznaczenia dotychczasowych terenów jeszcze nie w pełni zagospodarowanych poprzez ukierunkowanie na wykorzystanie alternatywnych źródeł energii nie powinien stanowić blokad inwestycyjnych i gmina winna w sposób maksymalny wykorzystać potencjał terenów jak i możliwości prawne oraz potencjał inwestorów – dla umożliwienia rozwoju alternatywnych źródeł energii.

Wyznaczenie w mieście obszarów dopuszczających lokalizację alternatywnych źródeł energii jest konieczne w kontekście zrównoważonego rozwoju gminy. Takie funkcje jak strefa lokalnej działalności gospodarczej położone w obszarach nasłonecznionych winne być ukierunkowane o szersze możliwości ich wykorzystania, w tym na cele produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego.

Dlatego jednoznacznie należy stwierdzić, że potrzeba wyznaczenia w dokumentach planistycznych terenów dopuszczających te cele tj. odnawialne źródła energii jest istotna dla rozwoju miasta i poprawy jakości życia mieszkańców ze względu na ograniczanie tzw. niskiej emisji.

Odnawialne źródła energii to podstawa wprowadzenia korzystnych zmian w środowisku i tym samym zmian poziomu życia mieszkańców miasta Jarosławia.

Magazyny energii mogą stworzyć nowe warunki rozwoju gminy.

Ww. należy do procesów stałego unowocześniania technologii w zakresie wykorzystania energii.

Dlatego też w tym przypadku **zakres treści art. 10 ust. 7 pkt 2** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. 2022.503 tj. , winien zostać interpretowany celowością pomimo, iż:

- liczba ludności może dalej się zmniejszać,
- priorytetem dla miasta jest zabezpieczenie zakładów pracy w bliższej niż dotychczas odległości od miejsc zamieszkania, tj. na terenie miasta a nie w innych gminach. Obecna sytuacja stymuluje bowiem codzienne uciążliwe dla mieszkańców długie dojazdy do pracy,

- powierzchnie zakładów produkcyjnych będą rosły przy mniejszej liczbie pracowników, wobec postępu technologicznego, technizacji produkcji, cyfryzacji, unowocześnieniu produkcji, z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii.

Zgodnie z wprowadzoną zmianą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022.503 tj) art. 10 ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;

2) urządzeń innych niż wolnostojące.”,

gdzie zgodnie z art. 2 pkt. 20a przez urządzenia inne niż wolnostojące należy rozumieć urządzenia techniczne zamontowane na budynku.

Wprowadzanie zmian w zakresie uregulowań oraz potrzeba wyznaczenia obszaru, na którym dopuszczona będzie lokalizacja wymienionych w art. 10 ust. 2 urządzeń fotowoltaicznych powoduje konieczność zmiany Studium wraz z dopuszczeniem kierunków o odnawialne źródła energii.

Dokonując bilansu terenów, porównano maksymalne zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę ze zsumowaną chłonnością terenów o wykształconej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej i chłonnością terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego na bazie wcześniej przyjętej zmiany Studium tj. **zmiana Nr 12/2/2017** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia przyjęta 25 lutego 2019 r.

Możliwości dogęszczenia zwartej zabudowy, wyliczono na 106,50 ha, natomiast w planach miejscowych rezerwy na wszystkie funkcje wynoszą jeszcze 69,93 ha, co ogółem daje teoretycznie 176,43 ha terenów do zabudowy.

Biorąc pod uwagę społeczne, przyrodnicze i ekonomiczne możliwości rozwoju Gminy Miejskiej Jarosław w pierwszej kolejności określono **teoretyczne zapotrzebowanie na nowa zabudowę**. Z kolejnych analiz wynikało, że *cyt. biorąc pod uwagę korzyści ekonomiczne dla Gminy realizacja takiego wariantu byłaby korzystna. Istotny wzrost powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnych i usługowych przysporzyłby dodatkowych miejsc pracy w Jarosławiu, czyli spowodowałby ożywienie rynku pracy i przyrwy nowych mieszkańców. Nowa zabudowa jednorodzinna i rozwijające się usługi stymulowałyby mocno dalsze trendy rozwojowe.*

Ostatnim etapem bilansu terenów było zestawienie ze sobą 3 czynników:

- maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę,
- chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o nie wykształconej w pełni strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Zakres zmiany nr 13/1/2022 nie ingeruje w powyższe wskazania.

Tabela 1. Bilans terenów wg opracowania

„Uwarunkowania potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Miejskiej Jarosław” z września 2016 r.

Przeznaczenie terenów	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o niewykształconej w pełni strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w Jarosławiu [ha]	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy [ha]
MN	42,38	40,07	105,89
MW	0,99	0,00	1,10
P	12,83	30,36	70,00
U	4,62	3,50	11,00
US	0,41	20,62	30,13
UZ	8,70	11,95	20,65

W przypadku Gminy Miejskiej Jarosław wynik bilansu świadczy o niewystarczającej chłonności terenów aktualnie planowanych pod zabudowę. Mając na uwadze fakt perspektywy rozwoju na okres nie dłuższy niż 30 lat, należy wyznaczyć nowe tereny pod zabudowę w celu uniknięcia zahamowania rozwoju gospodarczego gminy.

Zmiana Nr 12/2/2017 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia w rejonie ul. Kruhel Pełkiński przyjęta uchwałą nr 65/VI/2019 Rady Miasta Jarosławia z dnia 25 lutego 2019 r. wskazuje kierunek produkcyjny (P) dla obszaru o powierzchni ok. 11,1 ha – teren ten stanowi nowy obszar o takiej funkcji. Zmiana ta wywołała uszczuplenie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę 70 ha wykazanego w tabeli 1 o ww. powierzchnię i obecnie maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o wiodącym profilu produkcyjnym wynosi **58,9 ha**.

Zmiana Nr 13/1/2022 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia przy ul. Kamiennej podjęta uchwałą intencyjną nr 729/LIII/2022 Rady Miasta Jarosławia z dnia 3 października 2022 r. wskazuje zmianę na **obszar funkcjonalny DP5** działalności gospodarczej, przemysłowej (w strefie **DP** działalności przemysłowej) wynosi ok. 12,3368 ha, gdzie został poszerzony i zmieniony kierunek studium tj. obszar funkcjonalny **DG3A** strefy **DG** – lokalnej działalności gospodarczej.

Zmiana ta wywołuje uszczuplenie maksymalnego zapotrzebowania na **nową zabudowę produkcyjną** w stosunku do poprzedniej zmiany Studium tj. Nr 12/2/2017 i obecnie maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o wiodącym profilu produkcyjnym wynosi **46,9 ha**. Nie występuje w ramach niniejszej zmiany konieczność wykonania dodatkowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w kontekście niniejszej zmiany Studium i zaplanowanej zabudowy w zakresie: art. 10 pkt. 5 ppkt.1, gdzie formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, uznaje się za wystarczające bilansowanie z roku 2016 r.; art. 10 pkt. 5 ppkt. 2, gdzie szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w podziale na funkcje zabudowy, zmiana Studium nie ingeruje w powyższe i nie zachodzi potrzeba ponownienia analiz w tym zakresie, uznaje się za wystarczające bilansowanie z roku 2016 r.; art. 10 pkt. 5 ppkt. 4, gdzie porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, uznaje się za wystarczające bilansowanie z roku 2016 r.; art. 10 pkt. 5 ppkt. 5, gdzie określa się możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne związane z nowymi terenami), zmiana Studium nie ingeruje w powyższe; art. 10 pkt. 5 ppkt. 6, gdzie w przypadku, gdy potrzeby inwestycyjne przekraczają możliwości finansowania, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę), zmiana Studium nie ingeruje w powyższe.

9. Stan prawny gruntów

W granicach obszaru objętego analizą zmiany Studium tereny objęte zmianą stanowią grunty prywatne, gminy Miejskiej Jarosław oraz Skarbu Państwa.

Nr działki	własność	Użytek i klasa bonitacyjna	Zakres działki ujęty w obszarze zmiany	Powierzchnia całej działki
2286/4	Gmina Miejska Jarosław	RIVa, RIVb, RV, PsIII, PsIV	cała działka	10,7046 ha
2286/2	Prywatna	RIVa, RIVb, RV, B-Ps-IV	cała działka	1,0249 ha
2286/3	Skarb Państwa - wyk. prawa własności - Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddz. Terenowy w Rzeszowie	RIVa, RIVb, RV, PsIV	ok. 0,6073 ha (część południowa działki ograniczona od północy granicą obszaru DG3A wraz z jej przedłużeniem w kierunku zachodnim do granicy działki drogowej nr ewid. 567/2).	2,6699 ha

Tabela 2. Własności oraz klasyfikacja gruntów.

10. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, udokumentowane złoża kopalin oraz zasobów złóż podziemnych, tereny górnicze

Na obszarze zmiany Studium nie występują: obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowane złoża kopalin oraz zasobów złóż podziemnych, tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Nie występuje konieczność wprowadzenia obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszarów zdegradowanych.

11. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W obszarze opracowania ww. zmiany Studium brak zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

12. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

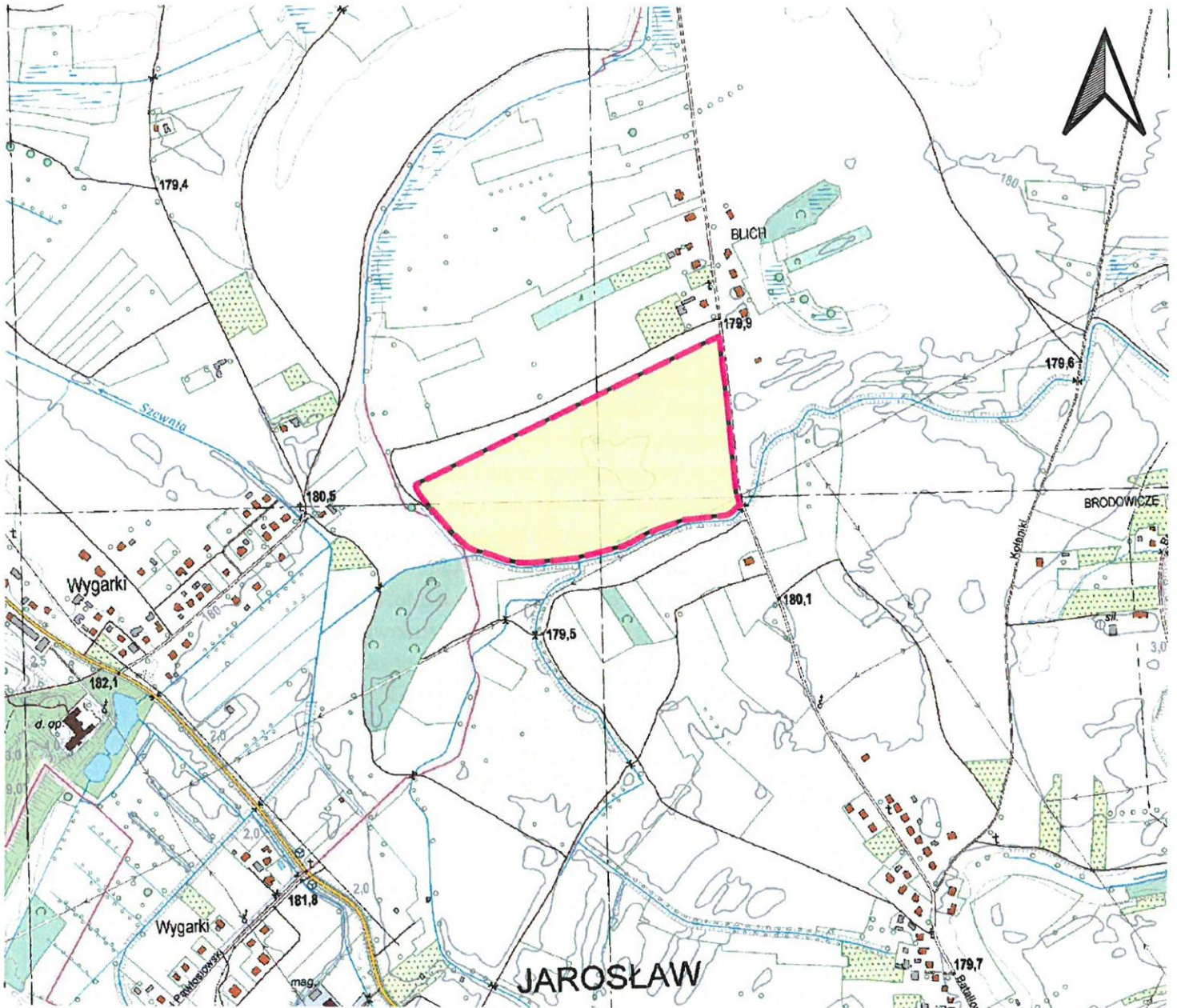
W obszarze opracowania zmiany Studium brak jest terenów narażonych na wystąpienie powodzi. Na podstawie bazy danych GIS obszar zmiany jest położony w obszarze zagrożonym podtopieniami (czyli położenia zwierciadła wody podziemnej blisko powierzchni terenu, co skutkuje podmokłościami). Nie jest to równoznaczne ze strefami zalewów wód powierzchniowych.

13. Synteza uwarunkowań

Obszar opracowania ze względu na swoje cechy i brak zabudowy stanowi dobre warunki do wprowadzenia obszaru funkcjonalnego **DP5** działalności gospodarczej, przemysłowej strefy DP działalności przemysłowej, na którym dopuszcza się lokalizację urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego, który korzystnie wpłynie na poprawę jakości powietrza poprzez zmniejszenie niskiej emisji, będąc tym samym narzędziem do realizacji postanowień Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu oraz Protokołu z Kioto. Ponadto dopuszczenie produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego w obszarze zmiany Studium wpisuje się w politykę przestrzenną województwa podkarpackiego, wypełniając m.in. założenia z planu zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego-perspektywa 2030 tj.:

- zwiększenie produkcji energii ze źródeł odnawialnych;
- bezpieczeństwo energetyczne województwa zostanie zapewnione przez dywersyfikację źródeł energii, rozwój infrastruktury elektroenergetycznej oraz gazowej, a także znaczny wzrost wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych;
- utrzymanie i rozbudowa infrastruktury transportowej oraz technicznej, w tym energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii.

Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Kamiennej w Jarosławiu - zmiana studium nr 13/1/2022



Oznaczenia zmiany studium:

Skala 1:10000

 granica zmiany studium

0 200 400 600 800 1000 m

 teren gruntów rolnych

Układ współrzędnych EPSG:2180 - ETRS89 / Poland CS92

Źródło pochodzenia użytego materiału geodezyjnego i kartograficznego - mapa tograficzna w postaci rastrowej (data wykonania kopii 30.11.2022 r., licencja nr DZ.4201.21.2022_18_P wydana przez Marszałka Województwa Podkarpackiego)

Załącznik nr 3
do Uchwały
RADY MIASTA JAROSŁAWIA
z dnia r.

Załącznik nr 1
do uchwały Nr 442/XXXI/2001
Rady Miasta Jarosławia
z dnia 23 kwietnia 2001r.

tekst jednolity ze zmianami

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA JAROSŁAWIA
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Kraków 2001 – Lublin 2008 - 2009
Olsztyn 2010 – 2011 – Tarnów 2013
Tarnów 2018, Tarnów 2019, *Świętochłowice 2023*

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jarosławia uchwalone w 2001r. wykonano w Pracowni Urbanistyczno-Architektonicznej „PLAN” s.c. 31-065 Kraków, ul. Orzeszkowej 9/12a

/ Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 442/XXXI/2001 Rady Miasta Jarosławia z dnia 23 kwietnia 2001 r./

ZESPÓŁ AUTORSKI:

dr inż. arch. Barbara Zastawniak	główny projektant, prowadzenie całości opracowania; zagadnienia urbanistyczne
mgr inż. arch. Michał Szopa	współautorstwo całości opracowania, zagadnienia urbanistyczne
mgr inż. arch. Ewa Szymańska	współautorstwo całości opracowania, zagadnienia urbanistyczne
mgr inż. arch. Andrzej Banaśkiewicz	współautorstwo całości opracowania, zagadnienia ochrony środowiska kulturowego
dr Dorota Matuszko	zagadnienia przyrodnicze
dr inż. Tadeusz Kopta	zagadnienia komunikacyjne
inż. Aleksandra Mola	zagadnienia infrastruktury technicznej
mgr inż. Zofia Potocka	
Współpraca: Janina Wilk	

Projekt Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jarosławia uchwalone w 2008r. wykonano w Lublinie przez zespół głównego projektanta w składzie: mgr inż. Anna Chrzanowska i mgr Zbigniew Borchulski

/ Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 428/XL/2008 Rady Miasta Jarosławia z dnia 29 września 2008 r./

Projekt zmiany Nr 3/1/2008 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia w rejonie ul. Spółdzielczej wykonano w Zakładzie Zagospodarowania Przestrzennego i Urbanistyki w Lublinie, Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie.

/ Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 696/LVII/09 Rady Miasta Jarosławia z dnia 26 października 2009 r./

Zespół autorski:

dr inż. arch. Romuald Dylewski	główny projektant, nr wpisu na listę Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie WA-039
dr Monika Hurba	kierownik Zakładu IGPiM w Lublinie
mgr inż. arch. Anna Polska	zagadnienia urbanistyczne
mgr Justyna Strzałkowska	zagadnienia przyrodnicze

Zmiany Nr 3/1/2008 zostały wyróżnione w tekście czcionką zieloną, a w rysunku oznaczeniami wyróżnionymi w legendzie.

Projekt zmiany nr 7/2/2010 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia w rejonie ul. Pruchnickiej wykonany został przez firmę BDK – Inplus Sp. z o.o. ul. Wilczyńskiego 25E/215, 10-686 Olsztyn.

/ Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 162/XVIII/2011 Rady Miasta Jarosławia z dnia 3 października 2011 r./

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Marian Kopliński	główny projektant, upr. urb. Nr 963/89
mgr inż. Maria Bohutyn	zagadnienia urbanistyczne
inż. Kamila Walenciak, architekt kraj.	zagadnienia przyrodnicze

Dokonane zmiany wyróżniono w tekście czcionką Times New Roman (rozmiar: 12, kolor: zielonomodry), a na rysunku odpowiednimi oznaczeniami.

Projekt zmiany nr 8/3/2010 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia w rejonie ul. Traugutta i Pruchnickiej „Centrum Handlowe” w Jarosławiu wykonany został przez firmę BDK – Inplus Sp. z o.o. ul. Wilczyńskiego 25E/215, 10-686 Olsztyn.

/ Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 286/XXIX/2012 Rady Miasta Jarosławia z dnia 23 kwietnia 2012 r./

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Marian Kopliński główny projektant, upr. urb. Nr 963/89
mgr inż. Maria Bohutyn zagadnienia urbanistyczne
inż. Kamila Walenciak, architekt kraj. zagadnienia przyrodnicze

Dokonane zmiany wyróżniono w tekście czcionką Times New Roman (rozmiar: 12, kolor: pomarańczowy), a na rysunku odpowiednimi oznaczeniami.

Projekt zmiany nr 9/1/2012 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia w rejonie ul. Podzamcze i Zamkowa w Jarosławiu wykonany został przez MGGP S.A. Biuro Planowania Przestrzennego w Tarnowie, ul. Kaczkowskiego 6, 33-100 Tarnów.

/ Załącznik nr 3 do Uchwały Nr 638/LVII/2013 Rady Miasta Jarosławia z dnia 28 października 2013 r./

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Małgorzata Przybysz – Ławnicka główny projektant, członek POIU
w Katowicach Nr KT-252 upr. urb. Nr 1644
mgr inż. arch. Renata Gevorgyan zagadnienia urbanistyczne
mgr Karolina Sak zagadnienia przyrodnicze
mgr Marcin Rosegnal zagadnienia prawne
mgr Arkadiusz Kosiaty opracowanie graficzne

Dokonane zmiany wyróżniono w tekście czcionką Times New Roman (rozmiar: 12, kolor: czerwony), a na rysunku odpowiednimi oznaczeniami.

Projekt zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia:

- zmiany Nr 11/1/2017 w rejonie ul. Piekarskiej,
 - zmiany Nr 12/2/2017 w rejonie ul. Kruhel Pełkiński w Jarosławiu
- wykonany został przez:

GOGA projekt
URBANISTYKA

GOGAPROJEKT Urbanistyka Sp. z o.o., 33-100 Tarnów ul. Sokoła 7

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Małgorzata Przybysz – Ławnicka główny projektant
inż. Rafał Karwat
mgr Karolina Podlowska
mgr Marcin Podlowski
mgr Marcin Rosegnal
inż. Krystian Sitko

Dokonane zmiany wyróżniono w tekście czcionką Times New Roman (rozmiar: 12, kolor: niebieski), a na rysunku odpowiednimi oznaczeniami.

Projekt zmiany nr 10/1/2015 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia w rejonie ul. Hetmana Jana Karola Chodkiewicza w Jarosławiu wykonany został przez:



GOGAPROJEKT Urbanistyka Sp. z o.o., 33-100 Tarnów ul. Sokoła 7

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Małgorzata Przybysz – Ławnicka główny projektant

inż. Rafał Karwat

mgr Karolina Podlowska

mgr Marcin Podlowski

inż. Krystian Sitko

Dokonane zmiany wyróżniono w tekście czcionką Times New Roman (rozmiar: 12, kolor: fioletowy), a na rysunku odpowiednimi oznaczeniami.

Projekt zmiany nr 13/1/2022 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia przy ul. Kamiennej w Jarosławiu wykonany został przez Biuro Koordynacji Przestrzeni Architekt Bożena Konieczny, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 13/2, 41-600 Świętochłowice

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Bożena Konieczny

główny projektant

mgr inż. arch. Martyna Dulat

mgr Łukasz Bogdan

mgr Sylwia Kuziemkowska

mgr inż. Natalia Durka Kamińska

zagadnienia przyrodnicze

Dokonane zmiany wyróżniono w tekście czcionką Times New Roman-kursywa (rozmiar: 12, kolor: jasnoniebieski), a na rysunku odpowiednimi oznaczeniami.

WSTĘP

Polityka przestrzenna i rozwój społeczno-gospodarczy zostały określone w Studium, uchwalonym przez Radę Miasta Jarosławia w 2001r. (Uchwała Nr 442/XXXI/2001 Rady Miasta Jarosławia z dnia 23 kwietnia 2001r.), a więc stosunkowo niedawno. Jednak dynamika zmian, które zaszły w ciągu ostatnich kilku lat spowodowała konieczność zmian w podejściu do rozwoju przestrzennego miasta, a przede wszystkim określenia i doprecyzowania możliwości realizacji funkcji użytkowych w poszczególnych strefach. Samorząd terytorialny dostrzegając konieczność korekty wcześniejszych ustaleń podjął uchwały o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w dwóch konkretnych obszarach: w rejonie ulicy Piekarskiej oraz w rejonie ulicy Boczna Sanowa. Tak więc w oparciu o powyższe uchwały Rady Miasta Jarosławia, z uwzględnieniem zmian jakie zaszły w polskim prawie urbanistycznym (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca – Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) opracowano wspomniane zmiany Studium.

Zmiana prawodawstwa planistycznego spowodowała konieczność dostosowania dokumentu Studium z 2001r. do aktualnych uwarunkowań prawnych. Oznacza to m.in.: rozszerzenie dokumentu jednolitego o uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, które nie były przedmiotem uchwały nr 442/XXXI/2001 Rady Miasta Jarosławia z dnia 23 kwietnia 2001r., a więc nie są elementem Studium w rozumieniu obecnie obowiązującej ustawy, rozszerzenie zawartości kierunków zagospodarowania przestrzennego o ustalenia wymagane Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).

Zgodnie z powyższym zmiany studium Nr 1/1/2007 w rejonie ul. Piekarskiej i Nr 2/2/2007 w rejonie ul. Boczna Sanowa wykonane w 2008r. uwzględniają konieczność dostosowania zakresu Studium, ale w części, które formalnoprawnie i planistycznie, podlegają zmianom wskazywanym przez Radę Miasta Jarosławia w uchwałach Nr 82/X/07 i Nr 81/X/07 z dnia 23 kwietnia 2007 r. o przystąpieniu do procedury zmian dokumentu planistycznego.

W pierwszym rzędzie dokument „matka” rozszerzono o rozdział dotyczący uwarunkowań zagospodarowania w obydwu wymienionych obszarach. Opracowano zatem Rozdział 0 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”. Istotne zmiany zawierają również Kierunki zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności rozszerzono tekst zasadniczy o rozdziały i zagadnienia nie występujące i nie wymagane przez Ustawę o planowaniu przestrzennym z 1994r.

Zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi w tym zakresie uchwaloną zmianę wyróżniono w tekście jednolitym kolorem niebieskim, zaś na mapie Studium obszary zmiany wyróżniono zgodnie z dołączoną legendą.

Rozdział 0

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY PIEKARSKIEJ ORAZ REJONU ULICY BOCZNA SANOWA

1. Dotychczasowe zagospodarowanie przestrzenne

Obydwa obszary zasadniczo różnią się stanem środowiska kulturowego. Rejon ul. Piekarskiej znajduje się w centrum urbanizacyjnym i funkcjonalno-przestrzennym Jarosławia, antropogenicznie przekształconym wielowiekowym użytkowaniem. Stanowi element zurbanizowanego centrum o funkcjach specjalnych. Teren o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażeniu w urządzenia infrastruktury technicznej, budynki i budowle dawnych koszar wojskowych, z pojedynczymi elementami przyrody (drzewa, zieleń urządzona). Wymaga uporządkowania i zmiany zagospodarowania po zmianie funkcji.

Natomiast rejon ul. Boczna Sanowa to wschodni skrawek miasta sąsiadujący z gminami Wiązownica i Jarosław, o funkcji osadniczo-rolniczej. To teren obecnie wykorzystywany rolniczo, stanowiący zaplecze zabudowy produkcyjnej dawnej dzielnicy Garbarze.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Obydwa tereny wymagają poprawy ładu przestrzennego, gdyż procesy urbanizacyjne wprowadziły wiele elementów dysharmonijnych, sprzecznych z funkcjami dotychczasowymi. Nie tworzą harmonijnej całości i nie uwzględniają uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych. W pierwszym rzędzie uwaga ta dotyczy rejonu ul. Piekarskiej, gdzie zmiana funkcji terenu, a ściślej wycofanie dotychczasowego użytkowania stworzyło w strukturze funkcjonalno-przestrzennej centrum miasta rejon braku ładu przestrzennego i urbanistycznego.

3. Stan środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz wymogi ochrony i kształtowania przestrzeni

Rejon ulicy Piekarskiej

Położony na terasie wysokiej Sanu, wyniesionej 30m ponad rzędną zwierciadła wody w rzece, stanowi płaską lekko nachyloną ku wschodowi powierzchnię, zbudowaną na powierzchni z osadów czwartorzędowych. Spełniają one warunki posadowienia bezpośredniego fundamentów projektowanych budynków. Nie występują tu wody powierzchniowe, a podziemne, związane z osadami rzecznyymi nawiercane są na głębokości ok. 30m.p.p.t. Korzystne warunki topoklimatyczne.

Dotychczasowe użytkowanie terenu spowodowało degradację walorów przyrodniczych; wyeliminowane zostały naturalne i seminaturalne zbiorowiska roślinności, nastąpiła sukcesja zbiorowisk roślinności ruderalnej. Mocno zdegradowana fauna. Nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie prawnej.

Rejon ulicy Boczna Sanowa

Fragment terasy zalewowej, wyniesionej 7-8m ponad poziom Sanu. Teren płaski, lekko nachylony na SW, zbudowany na powierzchni z osadów czwartorzędowych o dobrych warunkach geologiczno-inżynierskich posadowienia budynków.

Nie występują na powierzchni zjawiska wodne w postaci cieków, zbiorników wodnych itp. Natomiast wody podziemne tworzą zwierciadło ciągle na głębokości 6-7m.p.p.t.; nie mają wpływu na sposób posadowienia budynków.

Topoklimat właściwy dla rozległych dolin rzecznych o dużej i częstej inwersji termicznej i częstości występowania mgieł. Na omawianym obszarze nie stwierdza się występowania obiektów, obszarów i siedlisk objętych ochroną prawną.

4. Stan dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

Wyraźne różnice w tym zakresie pomiędzy obydwoma obszarami. Pozbawiony walorów rejon ul. Boczna Sanowa oraz cenny kulturowo rejon ulicy Piekarskiej.

Rejon ulicy Piekarskiej

Zabytki wpisane do rejestru zabytków woj. podkarpackiego

- hotel „Warszawski”, ul. Grunwaldzka 1 / pl. Mickiewicza, 2 poł. XIX, nr rej.: A-779 z 24.11.1994
- kamienica, ul. Grunwaldzka 6, XVIII/XIX, nr rej.: A-874 z 16.12.1997
- dom, ul. Grunwaldzka 7, XIX/XX, nr rej.: A-855 z 30.05.1997
- budynek kasyna oficerskiego, ul. Grunwaldzka 9, poł. XIX, nr rej.: A-823 z 1.03.1996
- dom, ul. Grunwaldzka 12, 1 poł. XIX, nr rej.: A-37 z 5.06.2001
- dom, ul. Grunwaldzka 13, 1 poł. XIX, nr rej.: A-857 z 17.06.1997
- dom, ul. Grunwaldzka 16, pocz. XX, nr rej.: A-876 z 10.01.1998
- kamienica, ul. Słowackiego 1, pocz. XX, nr rej.: A-787 z 11.01.1995

Zabytki wpisane do ewidencji dóbr kultury:

- zabudowa zachodniej pierzei ulicy Słowackiego,
— tzw. mała ujeżdżalnia przy ulicy Piekarskiej

Obiekty te winny być objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Północna część omawianego obszaru objęta jest strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej.

5. Stan warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Antropogenne przekształcenia obydwu obszarów stworzyły odmienną jakość warunków i jakości życia mieszkańców i determinant zdrowia publicznego.

Położenie obszaru przy ul. Piekarskiej w rejonie zurbanizowanego centrum Jarosławia decyduje o warunkach i jakości życia. Zwiększona emisja tzw. komunikacyjna i hałas są poważnym utrudnieniem zagospodarowania przestrzennego.

W rejonie ul. Boczna Sanowa, ze względu na lokalizację cmentarza, wynikają ograniczenia z występowania wokół niego stref ochronnych.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

W obydwu obszarach nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, ani użytkowania terenu, które mogą spowodować zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców. Nie stwierdza się występowania zagrożenia przestrzennego tzw. wodą stuletnią, podtopień, osuwisk. Nie należy spodziewać się nagłych awarii zagrażających życiu i mieniu mieszkańców.

7. Potrzeby i możliwości rozwojowe miasta

Rejon ulicy Piekarskiej

Konieczność wprowadzenia ładu przestrzennego w obrębie terenu przekazanego przez Wojsko Polskie Miastu Jarosław, oraz jego sąsiedztwa, z zachowaniem i rewitalizacją obiektów zabytkowych i historycznych oraz przeznaczenie go zgodnie z przewidywaną dla niego funkcją – jest oczywiste i nie podlega dyskusji. Nowoprojektowana funkcja będzie korzystała z istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Zminimalizuje to oddziaływanie na środowisko. Wzbogaci ofertę marketingową miasta przyspieszy restrukturyzację przestrzeni, ale również i strefy gospodarczej.

Rejon Boczna Sanowa

Omawiany obszar stanowi fragment rozległych terenów otwartych w strefie podmiejskiej Jarosławia. Miasto zaczyna odczuwać brak terenów w śródmieściu, przeto „sięga” po obszary dotychczas słabo zainwestowane urbanistycznie. Stworzenie planowanego zespołu mieszkaniowego we wskazywanym rejonie jest korzystne, a jego atrakcyjność lokalizacyjna i ekofizjograficzna podniesie standard zamieszkiwania wielu mieszkańcom Jarosławia.

8. Stan prawny gruntów

Zróżnicowany w obydwu rejonach. Teren przy ul. Piekarskiej jest własnością komunalną, zaś teren położony w granicach ul. Boczna Sanowa w zdecydowanej większości należy do właścicieli prywatnych (ponad 95% powierzchni całkowitej). Będzie to determinować sposób zagospodarowania przestrzennego, w tym konieczność scaleń i podziału nieruchomości, wykup gruntu na cele publiczne, a głównie drogi.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Rejon ulicy Piekarskiej

Nasycony dobrami kultury objętymi ochroną prawną zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rejon ulicy Boczna Sanowa

Położony na terenie występowania chronionej pokrywy glebowej – Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zachodnia część omawianego obszaru objęta jest zasięgiem stref ochronnych wokół czynnego cmentarza.

10. Występowanie naturalnych zagrożeń geologicznych

Procesy geodynamiczne niemal nie występują w rejonie ul. Piekarskiej. Przekształcenie gruntów, a ściśle pokrycie powierzchni topograficznej materiałem nieprzepuszczalnym, wyrównanie naturalnych spadków zniwelowało występowanie zjawisk erozji i denudacji.

W rejonie ul. Boczna Sanowa zwiększone deniwelacje terenu preferują zjawiska erozji ale ich zasięg przestrzenny i skutek geomorfologiczny jest nieistotny dla zagospodarowania przestrzennego.

11. Kopaliny i tereny górnicze

Na podstawie analizy materiałów źródłowych nie stwierdza się występowania udokumentowanych złóż kopalin. Nie ma więc potrzeby tworzyć obszary i tereny górnicze.

12. Stan systemów infrastrukturalnych i komunikacji

Rejon ulicy Piekarskiej

Jest to teren zabudowany budynkami 1-4 kondygnacyjnymi, mieszkaniowymi, usługowymi, administracyjnymi, otoczony układem drogowym, gdzie występują odcinki dróg: krajowej, wojewódzkich i powiatowych przebiegających ulicami miasta. Cały omawiany teren wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej: sanitarne, komunikacyjne, gazowe, elektroenergetyczne. Sieci są w dobrym stanie, chociaż będą wymagały uzupełnienia i dostosowania do nowego zagospodarowania.

Problemem użytkowania są pozostawione elementy poprzedniego zagospodarowania,

a szczególnie istniejąca stacja paliw płynnych jednostki wojskowej.

Rejon Boczna Sanowa

Dotychczasowe zagospodarowanie przestrzenne i postępująca urbanizacja terenów podmiejskich w rejonie Szówska i Garbarzy spowodowała uzbrojenie terenu w sieci infrastrukturalne tylko w części. Obszar będzie wymagać realizacji infrastruktury. Omawiany obszar ma korzystne położenie komunikacyjne: ul. Sanowa, Boczna Sanowa, główny ciąg wsi Szówsko ul. Chmielowskiego – zabezpieczają główną obsługę komunikacyjną obszaru.

13. Zadania ponadlokalnych celów publicznych

W granicach omawianych obszarów nie wyznaczono ponadlokalnych celów publicznych.

Rozdział 00

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE UL. SPÓDZIELCZEJ OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM NR 3/1/2008

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Dotychczasowe zagospodarowanie obszaru wykazuje duże zróżnicowanie zarówno funkcjonalne, jak i przestrzenne. Wzdłuż ul. Żołnierskiej dominuje funkcja mieszkaniowa. Po prawej stronie ul. Żołnierskiej, zlokalizowana jest względnie jednorodna zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca, z budynkami mieszkalnymi do 2 lub 2,5 kondygnacji. Wzdłuż odcinka SW-PE ul. Głębokiej znajduje się zróżnicowana zabudowa jedno- i wielorodzinna. Zabudowie tej towarzyszą liczne budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie. Niektóre z budynków mieszkalnych i gospodarczych cechuje zły stan techniczny. Wzdłuż ul. 3-go Maja znajdują się trzy posesje o funkcji mieszkalno-usługowej i dwie niezabudowane. Niektóre z budynków są w złym stanie technicznym. Wzdłuż ul. Spółdzielczej dominuje zagospodarowanie produkcyjno-składowo-usługowe. Wiele budynków znajduje się w złym stanie technicznym. Działki 3205/89, 3205/85, 3025/67 są niezagospodarowane. W części północnej obszaru dominuje nieurządzona zieleń niska i wysoka.



Rys. 1 Ulica Spółdzielcza (Fot. Anna Polska)



Rys. 2 Budynek usługowo-biurowy przy ul. Spółdzielczej 1 (Fot. Anna Polska)



Rys. 3 Budynek produkcyjny przy ul. Spółdzielczej (Fot. Anna Polska)



Rys. 4 Budynek mieszkalny przy ul. Spółdzielczej (Fot. Anna Polska)

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Zadawalającym stanem ładu przestrzennego cechuje się wyłącznie obszar zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej położony wzdłuż ul. Żołnierskiej. Pozostałą część obszaru opracowania zmiany studium cechuje wysoki stopień degradacji. Wiele budynków znajduje się w złym stanie technicznym. W części wschodniej i północnej wiele działek pozostaje niezagospodarowanych. Znajdują się na nich pozostałości fundamentów dawnych obiektów. Zieleń pozostaje w stanie nieurządzonym. Zabudowie mieszkaniowej w północnej części obszaru opracowania towarzyszą liczne wolnostojące budynki gospodarcze, garaże, komórki, kurniki itp.



Rys. 5 Zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ul. Żołnierskiej (Fot. Anna Polska)



Rys. 6 Zabudowa gospodarcza na działce 3204 (Fot. Anna Polska)



Rys. 7 Budynek produkcyjny przy ul. Spółdzielczej (Fot. Anna Polska)



Rys. 8 Zagospodarowane działki 3205/68 (Fot. Anna Polska)

3. Stan środowiska oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Niemal cały obszar opracowania zmiany studium cechują korzystne warunki do zabudowy, w tym usługowej i dla działalności gospodarczej. Jedynie na północy występują fragmenty objęte zasięgiem prawdopodobnych wód powodziowych $Q_1\%$ oraz zagrożone możliwością zachwiania stateczności skarpy Sanu. Obszar przylega bezpośrednio do doliny rzeki San oraz terenów zielonych otaczających klasztor SS. Niepokalanek. Istniejąca na obszarze zieleń w przeważającej części pozostaje w stanie nieurządzonym. Drzewostan porastający skarpe rzeki stanowi jej naturalną obudowę biologiczną.

Południowa, wschodnia i północna część obszaru zdecydowanie wymagają uporządkowania i rewaloryzacji. Szczególnej uwagi wymaga część północna bezpośrednio sąsiadująca z doliną rzeki San oraz z klasztorem SS. Niepokalanek. Kształtowaną tu zabudowę powinien cechować układ horyzontalny i mniejsza intensywność – harmonizujące z zabudową klasztoru. Rekompozycji i urządzenia wymagają tereny zielone, położone bezpośrednio przy skarpie rzeki San, z zastrzeżeniem zachowania drzewostanu porastającego skarpe.



Rys. 9 Północna część obszaru (Fot. Anna Polska)



Rys. 10 Północna część obszaru (Fot. Anna Polska)



Rys. 11 Skarpa rzeki San (Fot. Anna Polska)



Rys. 12 Rzeka San (Fot. Anna Polska)

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze objętym zmianą studium nie występują obiekty objęte jakąkolwiek ochroną prawną ze względu na wartości kulturowe. Najbliższym obiektem zabytkowym jest sąsiadujący bezpośrednio z obszarem XIX-wieczny Zespół Klasztoru Sióstr Niepokalanek o numerze rejestru A-93 (rejestr zabytków nieruchomości woj. podkarpackiego). W obszarze opracowania zmiany występują jednak obiekty wykazujące pewne cechy zabytkowości – stare budynki o wyróżniających się bryłach, rzutach i detalach architektonicznych. Są to dwa budynki, obecnie mieszkalne, na działce 3025/81 oraz jeden budynek, również obecnie mieszkalny, na działce 3205/21. Wszystkie trzy wymienione obiekty są w złym stanie technicznym. Poza tym, budynki na działce 3205/81 uległy różnorodnym przebudowom.



Rys. 13 Budynek mieszkalny na działce nr 3205/21



Rys. 14 Budynek mieszkalny położony w północnej

(Fot. Anna Polska)



Rys. 15 Budynek mieszkalny położony w południowej części działki nr 3205/81 – widok od północy (Fot. Anna Polska)

części działki nr 3205/81 (Fot. Anna Polska)



Rys. 16 Budynek mieszkalny położony w południowej części działki nr 3205/81 – widok od południa (Fot. Anna Polska)

5. Poziom warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Poziom warunków i jakości życia na obszarze podlegającym zmianie studium jest zróżnicowany. Zdecydowanie niekorzystne warunki występują wzdłuż ul. 3-go Maja. Ze względu na intensywny ruch uliczny ma tam miejsce zwiększona emisja hałasu i spalin. Korzystniejsze warunki występują wzdłuż ulic Żołnierskiej i Głębokiej. Ruch samochodów na tych ulicach jest minimalny. Zabudowa mieszkaniowa przy ul. Głębokiej sąsiaduje bezpośrednio z terenami zielonymi doliny Sanu.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Miejsca zagrażające bezpieczeństwu ludności lub mienia znajdują się wyłącznie w północnej części obszaru. Występuje tam zagrożenie wystąpienia wód powodziowych $Q_{1\%}$, skarpa rzeki San oraz możliwość zachwiania stateczności tejże skarpy.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Miasto Jarosław zdecydowanie potrzebuje nowych terenów usługowych i dla działalności gospodarczej. Niezbędne jest również wyznaczenie terenów możliwych do lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Funkcje te mogą być kształtowane w rejonie ul. Spółdzielczej. Równocześnie niezbędne jest kształtowanie systemu terenów zielonych, w którym powinny znaleźć się tereny w dolinie rzeki San.

8. Stan prawny gruntów

Stan prawny gruntów został przedstawiony w tabeli 1.

Właściciel	Powierzchnia w ha	Udział w ogólnej powierzchni obszaru zmiany studium
osoba fizyczna	3,61	33%
firma, instytucja	1,86	17%
Skarb Państwa	0,30	2,5%
gmina miejska Jarosław	4,30	39%
gmina miejska Jarosław – grunty oddane w użytkowanie wieczyste	0,93	8,5%
łącznie:	11	100%

9. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych

W obszarze opracowania zmiany studium brak takich terenów.

10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

W północnej części obszaru występują tereny zagrożone możliwością zachwiania stateczności skarpy Sanu.

11. Udokumentowane złoża kopalin oraz zasobów złóż podziemnych

W obszarze opracowania zmiany studium brak udokumentowanych złóż kopalin lub zasobów złóż podziemnych.

12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

W obszarze opracowania zmiany studium brak takich terenów.

13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

W obszarze opracowania zmian studium nie występują drogi publiczne. Poszczególne tereny są obsługiwane komunikacyjnie z dróg publicznych otaczających obszar – ulic Spółdzielczej, 3-go Maja, Żołnierskiej i Głębokiej. Ul. Spółdzielcza, położona na działce 3205/12 ma zmienną szerokość wahającą się od 5 m do 9 m. Szerokość ul. Żołnierskiej (działka 3208) jest stała i wynosi 12. Szerokość ul. Głębokiej (działka 3197/2) jest zmienna i wynosi 7-14,5 m.

Obszar jest wyposażony w zbiorczą kanalizację sanitarną. Jedyne zabudowa mieszkaniowa wzdłuż ul. Głębokiej korzysta z bezodpływowych zbiorników czasowego gromadzenia ścieków.

Obszar nie jest wyposażony w kanalizację deszczową, mimo że w jego północnej części znajduje się kolektor kanalizacji deszczowej prowadzący do rzeki San.

Obszar wyposażony jest w wodociąg i gaz sieciowy, a także infrastrukturę elektroenergetyczną.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W obszarze opracowania zmian studium brak zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Rozdział I

USTALENIA OGÓLNE

§1

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jarosławia, zwane dalej studium, dotyczy obszaru w granicach administracyjnych miasta.
2. Postanowienia studium dotyczące polityki przestrzennej gminy miejskiej Jarosław i związanych z nią kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, są zawarte w niniejszym tekście oraz w rysunku studium stanowiącym załącznik nr 2 do ww. uchwały.
3. Tekst i rysunek studium określa ponadto propozycje kierunków zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do obszarów położonych obecnie poza granicami administracyjnymi miasta lecz przestrzennie i funkcjonalnie integralnie z nim związanych, a w przypadku terenów w strefie DH - warunkujących jego dalszy, gospodarczy rozwój; z uwagi na to jako celowe uznaje się prowadzenie działań zmierzających do włączenia tych terenów w granice administracyjne Jarosławia.

§2

Podstawą postanowień i propozycji, o których mowa w § 1 ust. 2 i 3, są dane zawarte w merytorycznej dokumentacji studium, obejmującej:

- 1) część opisową:
 - a) część I, pt. „Diagnoza stanu istniejącego i uwarunkowania rozwoju miasta”, z aneksem zawierającym dane nt. stanowisk archeologicznych i zabytków miasta Jarosławia,
 - b) część II, pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
- 2) część graficzną (mapy w skali 1:10000), przedstawiające uwarunkowania przestrzennego zagospodarowania miasta:
 - a) wynikające z przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości środowiska oraz wartości rolniczych kompleksów produkcyjnych,
 - b) wynikające z fizjograficznych cech terenu i usytuowania działalności typu przemysłowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) wynikające z dotychczasowego zagospodarowania, przeznaczenia i obsługi komunikacyjnej terenu,
 - d) wynikające z rozmieszczenia urządzeń usługowych,
 - e) wynikające z wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną (zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków),
 - f) wynikające z wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną (elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, ciepłownictwo, gospodarka odpadami).

§3

1. Postanowienia studium dotyczą:

- 1) celów, funkcji i głównych kierunków rozwoju miasta Jarosławia w tym kierunków ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu - w rozdziale II,
- 2) kierunków zagospodarowania przestrzennego Jarosławia dotyczących podstawowych stref polityki przestrzennej, przedstawionych:
 - a) w rozdziale III, w odniesieniu do stref rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych,
 - b) w rozdziale IV, w odniesieniu do stref rozwoju działalności gospodarczej i technicznej obsługi miasta,
 - c) w rozdziale V, w odniesieniu do strefy zieleni tworzącej system ekologiczny miasta,
 - d) w rozdziale VI, w odniesieniu do stref rozwoju rolnictwa,
- 3) kierunków rozwoju systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej - w rozdziale VII,
- 4) strategicznych obszarów rozwoju Jarosławia - w rozdziale VIII.

2. Postanowienia dotyczące ochrony środowiska kulturowego, o których mowa w ust. 1, odnoszą się do stref specjalnych, wyróżnionych z uwagi na ochronę wartości kulturowych miasta, oznaczonych na rysunku studium:

- 1) strefy specjalnej „A” - podwyższonej ochrony wartości kulturowych,
- 2) strefy specjalnej „B” - podstawowej ochrony wartości kulturowych,
- 3) strefy specjalnej „C” - profilaktycznej ochrony wartości kulturowych,
- 4) stref specjalnej „E” - ochrony ekspozycji wybranych obiektów i zespołów.

3. Postanowienia, o których mowa w ust. 1 pkt 2, lit. a - c, dotyczą obszarów funkcjonalnych w następujących strefach polityki przestrzennej o zróżnicowanych uwarunkowaniach rozwoju, istniejącym zagospodarowaniu, pełnionych funkcjach oraz kierunkach zagospodarowania, oznaczonych na rysunku studium odpowiednimi symbolami:

- 1) rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych:
 - a) w strefie centralnej - UC,
 - b) w strefach mieszkaniowo-usługowej śródmiejskiej - MS,
 - c) w strefach mieszkaniowo-usługowej peryferyjnej - MP,
 - d) w strefach urządzeń sportowo wypoczynkowych - SW,
- 2) rozwoju działalności gospodarczej i technicznej obsługi miasta:
 - a) w strefie działalności przemysłowej - DP,
 - b) w strefie działalności handlowej - DH,
 - c) w strefach lokalnej działalności gospodarczej – DG,
 - d) w strefach technicznej obsługi miasta - DT,
 - e) w strefie cmentarzy - DC,
- 3) zieleni tworzącej system ciągów ekologicznych w mieście, w tym:
 - a) terenów zieleni częściowo urządzonej - ZE,
 - b) terenów zieleni urządzonej, parkowej - ZP,
- 4) rozwoju rolnictwa:
 - a) w strefach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych - MR,
 - b) w strefach rolniczych, o przewadze użytków zielonych - RZ,
 - c) w strefach rolniczych, o przewadze gruntów ornych - RP.

4. Postanowienia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, dotyczą kierunków rozwoju w odniesieniu do całego obszaru objętego studium:

- 1) systemu komunikacyjnego,
- 2) systemu zaopatrywania w wodę,
- 3) systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 4) systemu elektroenergetycznego,
- 5) systemu zaopatrywania w gaz,
- 6) systemu ciepłowniczego,
- 7) systemu telekomunikacyjnego,
- 8) cmentarnictwa,
- 9) gospodarki odpadami,
- 10) ochrony przed powodzią i nagłymi wezbrzeniami wód.

5. Postanowienia, o których mowa w ust. 1 pkt 3, dotyczą obszarów wymagających stosowania aktywnej strategii realizacyjnej oraz obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do całego obszaru miasta.

6. Postanowienia studium zawarte w rozdziałach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 do 4, określające politykę przestrzenną gminy miejskiej Miasta Jarosławia w zgeneralizowanym ujęciu modelowym, stanowią wytyczne do dalszych działań planistycznych; będą w nich rozwijane, konkretyzowane i uszczegółowiane w dostosowaniu do aktualnych potrzeb oraz

możliwości realizacyjnych. Dotyczy to zwłaszcza:

- 1) ustalenia przeznaczenia poszczególnych fragmentów terenu w obrębie wyznaczonych stref polityki przestrzennej i obszarów funkcjonalnych oraz ustalenia w stosunku do nich regulacji w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania,
- 2) w ramach ustaleń, o których mowa w pkt 1, określenia zasad postępowania w odniesieniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o funkcjach nie mieszczących się w ramach polityki przestrzennej ustalonej dla poszczególnych stref i obszarów funkcjonalnych (określenie w stosunku do tych terenów zakresu i warunków adaptacji istniejącego zagospodarowania, ewentualnych uzupełnień itp.), ze szczególnym uwzględnieniem strefy zieleni tworzącej system ciągów ekologicznych w mieście, a także stref rolniczych,
- 3) uszczegółowienia zasad obsługi komunikacyjnej terenu oraz zasad rozwoju systemów infrastruktury technicznej, w tym - usytuowania niezbędnych urządzeń nie wyodrębnionych w studium oraz określenia przebiegu tras i parametrów technicznych urządzeń liniowych.

7. W obrębie Obszaru Górniczego „Jarosław –2”, oznaczonego na rysunku studium, obowiązują dodatkowo zasady określone w koncesji udzielonej przez Ministra Środowiska na eksploatację złoża gazu ziemnego, w tym w szczególności obowiązek zachowania stref ochronnych dla otworów pozytywnych, o promieniu 50m oraz zlikwidowanych, o promieniu maksymalnym 10m.

Rozdział II CELE, FUNKCJE I GŁÓWNE KIERUNKI ROZWOJU JAROSŁAWIA

§4

1. Określa się następujący, główny cel rozwoju miasta Jarosławia:

OSIĄGNIĘCIE ZRÓWNOWAŻONEGO I TRWAŁEGO ROZWOJU MIASTA, ZAPEWNIAJĄCEGO PRZYJAZNE DLA MIESZKAŃCÓW WARUNKI ŻYCIA I UTRZYMANIE JEGO WARTOŚCI KULTUROWYCH

- W DRODZE ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI, WYSPECJALIZOWANYCH USŁUG I TURYSTYKI PRZY WYKORZYSTANIU POŁOŻENIA GEOGRAFICZNEGO, UNIKATOWYCH ZABYTKÓW, ROZWINIĘTEJ BAZY USŁUGOWEJ, W TYM OŚWIATOWEJ I UTWORZENIA SYSTEMU ZACHĘT DLA INWESTORÓW.

2. Jako cele Strategiczne zapewniające spełnienie ww. celu głównego, uznaje się:

- 1) **ochronę dóbr publicznych oraz racjonalne i efektywne wykorzystanie istniejących wartości**, stanowiących podstawę atrakcyjności miasta,
- 2) **rozwijanie wielokierunkowej działalności gospodarczej**, z uwzględnieniem reaktywowania funkcji miasta jako znaczącego ośrodka wymiany handlowej, rozwoju przemysłu oraz lokalnej przedsiębiorczości, jako głównych ekonomicznych funkcji miasta,
- 3) **rozwijanie funkcji: turystycznej, usługowej i administracyjnej o charakterze ponadlokalnym, oraz funkcji rolniczej**, jako uzupełniających, ekonomicznych funkcji miasta,
- 4) **zapewnienie przyjaznych warunków życia i rozwoju społeczności lokalnej oraz sprawnego funkcjonowania** miasta jako miejsca zamieszkania, pracy, obsługi, wypoczynku i innych aktywności jego mieszkańców, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - a) wysokiego standardu zamieszkania w mieście, przy zróżnicowanej ofercie zamieszkania,
 - b) wysokiego standardu wyposażenia w urządzenia usługowe i dostępności usług,
 - c) zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców,
- 9) **zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej**, w tym dogodnych warunków dostępności terenów i wewnętrznej obsługi komunikacyjnej miasta oraz dogodnych powiązań miasta z terenami zewnętrznymi, ze szczególnym uwzględnieniem wsi na terenie powiatu jarosławskiego, a także dogodnych warunków funkcjonowania komunikacji przelotowej,
- 10) **zapewnienie prawidłowego poziomu wyposażenia miasta w infrastrukturę techniczną** w drodze modernizacji i rozwoju istniejących urządzeń.

§5

Dążąc do uzyskania zrównoważonego rozwoju miasta, Jarosławia, określa się następujące, podstawowe kierunki jego rozwoju:

- 1) jako zasadnicze warunki ochrony dóbr publicznych oraz racjonalnego i efektywnego wykorzystania istniejących wartości, uznaje się:
 - a) zachowanie i wzbogacenie istniejących wartości kulturowych miasta oraz racjonalne i efektywne ich wykorzystanie,
 - b) utrzymanie oraz racjonalne i efektywne wykorzystanie wartości użytkowych i technicznych istniejącego zagospodarowania,
 - c) utrzymanie i wzbogacenie przyrodniczych i krajobrazowych wartości środowiska,

- 2) jako zasadnicze warunki utrzymania i rozwinięcia głównej funkcji Jarosławia jako ośrodka działalności gospodarczej uznaje się:
 - a) przeznaczenie i udostępnienie terenów właściwych dla rozmaitych rodzajów tej działalności,
 - b) zapewnienie obsługi komunikacyjnej tych terenów,
 - c) wyposażenie tych terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną.
- 3) jako zasadnicze warunki rozwijania uzupełniającej funkcji turystycznej uznaje się:
 - a) ochronę i wzbogacanie wartości kulturowych i krajobrazowych miasta,
 - b) wyposażenie miasta w niezbędne urządzenia obsługi turystów,
 - c) zapewnienie dogodnych warunków i obsługi komunikacji związanej z turystyką,
 - d) wyposażenie terenów i urządzeń związanych z obsługą turystyki w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- 4) jako zasadnicze warunki rozwijania uzupełniającej funkcji usługowej i administracyjnej uznaje się:
 - a) rozwijanie ponadlokalnych urządzeń usługowych oraz administracji publicznej i gospodarczej, ze szczególnym uwzględnieniem usług z zakresu oświaty, nauki, ochrony zdrowia i kultury, przy przyjęciu zasady możliwie najkorzystniejszego sytuowania urządzeń związanych z tymi rodzajami działalności,
 - b) zapewnienie dostępności komunikacyjnej ww. urządzeń dla mieszkańców miasta i powiatu,
 - c) wyposażenie terenów i urządzeń związanych z ww. urządzeniami w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- 5) jako zasadnicze warunki rozwijania uzupełniającej funkcji rolniczej uznaje się:
 - a) rozwijanie produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno spożywczego, racjonalne wykorzystanie rolnicze gruntów oraz ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym ochronę przed zabudową,
 - b) ochrona i właściwe użytkowanie obszarów tworzących system ekologiczny miasta,
 - c) porządkowanie i rozwijanie zespołów zabudowy związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ochronę tych zespołów przed zagrożeniami powodziowymi,
 - d) wyposażenie terenów w niezbędne urządzenia komunikacyjne i infrastrukturę techniczną,
- 6) jako zasadnicze warunki zapewnienia przyjaznych warunków życia i rozwoju społeczności lokalnej uznaje się:
 - a) rozwijanie funkcji usługowej, w zakresie usług ogólnomiejskich i podstawowych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na kształtowanie ogólnomiejskiego oraz dzielnicowych ośrodków usługowych,
 - b) porządkowanie i rozwijanie zespołów zabudowy mieszkaniowej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zespołami zieleni,
 - c) przygotowywanie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, m.in. w drodze promowania działań prowadzących do uporządkowania, na terenach budowlanych - spraw własnościowych, scaleń gruntów, itp.
 - d) modernizowanie i uzupełnianie układu ulic dojazdowych i wewnętrznych na terenach istniejącej i nowej zabudowy,
 - e) sukcesywne wyposażanie terenów budowlanych w infrastrukturę techniczną (rozbudowa i budowa systemów, ze szczególnym uwzględnieniem systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków),
- 7) jako zasadnicze warunki zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej uznaje się:
 - a) utrzymanie i modernizacja kolei i urządzeń kolejowych obsługujących miasto,
 - b) budowę obwodnicy miasta, łączącej wszystkie ważne kierunki powiązań komunikacyjnych miasta z terenami zewnętrznymi,
 - c) modernizację i uzupełnienie wewnętrznego układu sieci ulicznej miasta, ze

- szczególnym uwzględnieniem głównej sieci ulic zbiorczych i lokalnych, stosownie do wskazań Studium,
- d) utworzenie systemu parkingów oraz urządzeń obsługi komunikacji,
 - e) uspokojenie ruchu na obszarze Starego Miasta oraz maksymalną ochronę pozostałego obszaru centrum miasta przed ruchem samochodowym, przy udostępnieniu go dla komunikacji zbiorowej, rowerowej i pieszej,
- 8) jako zasadnicze warunki zapewnienia prawidłowego poziomu wyposażenia miasta w infrastrukturę techniczną, uznaje się:
- a) dostosowanie zasilania miasta w poszczególne media do potrzeb wynikających z jego rozwoju,
 - b) modernizację i rozbudowę systemów wyposażenia terenu do potrzeb, z wyprzedzającym realizowaniem infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych do zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem terenów działalności gospodarczej, przy przyjęciu zasady sukcesywnej realizacji pełnego wyposażenia wszystkich terenów położonych w strefach rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych i działalności gospodarczej.

§6

1. Przyjmuje się następujące, podstawowe zasady ochrony środowiska kulturowego:

- 1) dążenie do integracji historycznych i współczesnych struktur architektonicznych i urbanistycznych,
- 2) preferowanie ochrony *in situ*, tj. w miejscu powstania zabytku; dopuszczanie przenoszenia zabytku wyłącznie w przypadku nieuniknionego jego zniszczenia,
- 3) zachowanie obiektów o wartościach kulturowych poprzez ich rewaloryzację (konserwację lub restaurację) oraz dostosowanie w drodze adaptacji i modernizacji do współczesnych potrzeb i standardów,
- 4) ochronę obszarów o wartościach kulturowych, wyznaczonych stosownie do zróżnicowania stopnia ich nasycenia substancją historyczną i stopnia przekształcenia,
- 5) ochronę ekspozycji szczególnie wartościowych obiektów,

2. Dążąc do realizacji zasad ochrony środowiska kulturowego, o których mowa w ust. 1, określa się następujące kierunki ochrony w **specjalnych strefach polityki przestrzennej**, wyznaczonych na rysunku studium:

- 1) w **strefie „A” - podwyższonej ochrony wartości kulturowych**, charakteryzującej się szczególnie wysokim stopniem nasycenia substancją historyczną i stosunkowo niewielkim stopniem jej przekształcenia - działania mające charakter kompleksowej, głębokiej ingerencji w strukturę obszaru, polegające na:
 - a) konserwowaniu i rewaloryzowaniu historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, zwłaszcza zabytkowych, ze zmianą sposobu użytkowania niektórych obiektów,
 - b) eliminowaniu i poprawianiu form architektonicznych obiektów dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
 - c) dostosowywaniu nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego, w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,
- 2) w **strefie „B” - podstawowej ochrony wartości kulturowych**, charakteryzującej się wysokim stopniem nasycenia substancją historyczną i przy znacznym stopniu jej przekształcenia - działania o mniej zdecydowanym i kompleksowym charakterze, polegające na:
 - a) utrzymywaniu charakteru historycznych układów przestrzennych i ich elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych,
 - b) poprawianiu form architektonicznych obiektów dysharmonijnych, zwłaszcza

- w bezpośrednim otoczeniu obiektów zabytkowych,
- c) dostosowywaniu usytuowaniem, gabarytami i formą nowych obiektów do charakteru historycznych układów przestrzennych,
- 3) w strefie „C” - **profilaktycznej ochrony wartości kulturowych**, charakteryzującej się stosunkowo niskim stopniem nasycenia substancją historyczną i znacznym stopniem jej przekształcenia - działania mające charakter łagodnej ingerencji w zagospodarowanie, polegające na:
- a) porządkowaniu zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów),
 - b) poprawianiu najbardziej agresywnych elementów dysharmonijnych,
 - c) nawiązywaniu nowych obiektów do charakteru zabudowy historycznej i tradycyjnej, głównie w zakresie usytuowania i gabarytów,
 - d) zachowanie reliktów fortyfikacji z przełomu XIX i XX w. na obrzeżach miasta.
- 4) w strefach „E” - ochrony ekspozycji wybranych obiektów i zespołów - działania polegające na zachowaniu bądź przywróceniu widoku na dany obiekt lub zespół, w drodze odpowiedniego kształtowania jego przedpola, tła i kulis.

§7

Przyjmuje się następujące, podstawowe zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) poprawa stanu sanitarnego oraz funkcjonowania przyrody, w drodze ochrony ciągów ekologicznych oraz tych ekosystemów, które mają wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów; działania ochronne powinny dotyczyć takich elementów jak: rzeźba, szata roślinna, fauna, obszary źródliskowe, ciekі, wody podziemne, tereny podmokłe, gleby, klimat lokalny,
- 2) zahamowanie procesów niszczących, odnowa i wzbogacenie przyrody na obszarach zdegradowanych,
- 3) dostosowanie zagospodarowania terenu do jego fizjograficznych cech, w tym ochrona i eksponowanie charakterystycznych w krajobrazie miasta elementów ukształtowania terenu,
- 4) ochrona poszczególnych wnętrz krajobrazowych (mezo- i mikrownętrz),
- 5) ochrona ekspozycji wybranych obiektów wyróżniających się w krajobrazie, zarówno w widokach bliskich, jak i dalekich, odślanianie szczególnie wartościowych widoków,
- 6) zasłanianie pasmami zieleni obiektów dysharmonijnych w krajobrazie,
- 7) korekty przebiegu dysharmonijnych w krajobrazie linii infrastruktury technicznej,
- 8) harmonijne wkomponowywanie nowej zabudowy w środowisko, z uwzględnieniem efektów krajobrazowych.

Rozdział III
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W STREFACH
ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM
ZASAD WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, PRZYRODNICZEGO
I KRAJOBRAZU**

§8.

1. Dominującą funkcją **strefy UC – centralnej**, jest funkcja usługowa (ogólnomiejskie centrum usługowe), z udziałem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej i obsługi turystyki.

2. W celu ukształtowania nowoczesnego, pod względem funkcji i formy, centrum usługowego miasta, w strefie UC ustala się politykę przestrzenną polegającą na sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu oraz uzupełnianiu zagospodarowania strefy, głównie w zakresie ogólnomiejskich, centrotwórczych urządzeń usługowych, ze szczególnym uwzględnieniem usług z zakresu kultury, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zielen, komunikacja, infrastruktura techniczna).

3. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyróżnia się następujące obszary funkcjonalne, oznaczone na rysunku studium:

- 1) obszar **UC1**, obejmujący Stare Miasto, z zespołem pojezuickim, opactwem benedyktynek i ich otoczeniem,
- 2) obszar **UC2**, obejmujący teren pomiędzy Starym Miastem a dworcem kolejowym.

4. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego **UC1**, o którym mowa w ust. 3 pkt 1:

- 1) restrukturyzacja zagospodarowania terenu, przy utrzymaniu i rozwijaniu funkcji usługowych,
 - z preferencjami dla wyspecjalizowanych, centrotwórczych usług ogólnomiejskich, zwłaszcza
 - z zakresu kultury, przy traktowaniu funkcji mieszkaniowej i usług podstawowych jako towarzyszących,
- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej Starego Miasta podlegającego ochronie konserwatorskiej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień, z zachowaniem zasad ochrony określonych dla strefy specjalnej „A” - w szczególności:
 - a) konserwowanie i rewaloryzowanie historycznego układu przestrzennego i jego elementów,
 - b) ochrona poszczególnych obiektów obejmująca przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji tych obiektów, przy preferencjach wykorzystania ich zgodnie z dominującą funkcją strefy UC oraz z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki, bądź - w miarę możliwości - eliminowanie tych obiektów,
- 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy centralnej, bądź z wymaganiami ochrony konserwatorskiej,
 - b) zabudowy, która utraciła wartość techniczną bądź użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych w stosunku do otoczenia bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania na cele

- usługowe bądź inne, zgodne z funkcją strefy,
- d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcją strefy bądź wymaganiami ochrony konserwatorskiej i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
 - 5) eliminowanie istniejącej zabudowy nie mającej wartości kulturowych i użytkowych, w celu odsłaniania szczególnie wartościowych widoków, w tym panoram i widoków na obiekty o wysokich wartościach kulturowych; dotyczy to zwłaszcza otoczenia opactwa benedyktynek, cerkwi i skarpy poniżej Starego Miasta,
 - 6) wprowadzanie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
 - a) preferencji dla urządzeń usługowych o charakterze centrotwórczym ogólnomiejskim, ze szczególnymi preferencjami dla możliwie najkorzystniejszego sytuowania usług z zakresu kultury,
 - b) dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania, skali (gabarytów), form architektonicznych oraz pełnionych funkcji,
 - 7) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, z odpowiednim kształtowaniem zieleni w otoczeniu obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów oraz utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień,
 - 8) rozwiązywanie problemów komunikacyjnych w drodze uspokojenia ruchu w obrębie obszaru UC I:
 - a) wyłączenia obszaru UC I z ruchu samochodowego, w powiązaniu z utrzymaniem i rozwinięciem układu parkingów obsługujących ten obszar,
 - b) modernizacji i uzupełnienia urządzenia ulic (w tym wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych, urządzenie zieleni),
 - 9) modernizacja i uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną.

5. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego UC2, o którym mowa w ust. 3 pkt 2:

- 1) utrzymanie i rozwijanie funkcji usługowych, z preferencjami dla wyspecjalizowanych, centrotwórczych usług ogólnomiejskich oraz administracji, przy traktowaniu funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej,
- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami zabytkowymi i innymi, stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień, z zachowaniem zasad ochrony określonych dla strefy specjalnej "B" - w szczególności:
 - a) utrzymanie charakteru historycznego układu przestrzennego i jego elementów,
 - b) ochrona poszczególnych obiektów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych, obejmująca przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji tych obiektów, przy preferencjach wykorzystania ich zgodnie z dominującą funkcją strefy UC oraz z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki, zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy centralnej,
 - b) zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości użytkowej,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych w stosunku do otoczenia bądź

- blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania na cele usługowe bądź inne, zgodne z funkcją strefy,
- d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcją strefy bądź wymaganiami ochrony konserwatorskiej i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
 - 5) eliminowanie istniejącej zabudowy nie mającej wartości kulturowych i użytkowych, w celu odsłaniania szczególnie wartościowych widoków, w tym panoram i widoków na obiekty⁷ o wysokich wartościach kulturowych; dotyczy to zwłaszcza otoczenia opactwa benedyktynek, cerkwi i skarpy poniżej Starego Miasta,
 - 6) wprowadzanie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
 - a) preferencji dla urządzeń usługowych o charakterze centrotwórczym ogólnomiejskim,
 - b) dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich sytuowania oraz skali (gabarytów),
 - 7) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, z odpowiednim kształtowaniem zieleni w otoczeniu obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów oraz utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień,
 - 8) wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym:
 - a) modernizacja i uzupełnienie sieci ulicznej, w powiązaniu z utrzymaniem i rozwinięciem układu parkingów obsługujących ten obszar,
 - b) uzupełnienie urządzenia ulic, w tym niezbędne poszerzenia jezdni stosownie do kategorii i funkcji ulicy, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych, urządzenie zieleni towarzyszącej,
 - c) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,
 - 9) modernizacja i uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną.

6. W obszarze UC2 wyodrębnia się obszar funkcjonalno-przestrzenny oznaczony na rysunku studium symbolem UC2a

Ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenu:

- 1) w granicach obszaru UC2a określa się następujące kierunki zagospodarowania terenu:
 - usługi handlu, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - gastronomii,
 - hotelarstwa,
 - sportu i rekreacji,
 - usług i przestrzeni publicznych, w tym administracyjnych i kultury,
 - mieszkalnictwo.
- 2) Ustala się dopuszczalny zakres i ograniczenia zagospodarowania terenu:
 - a) w obszarze UC2a obowiązują ogólne zasady zagospodarowania przestrzennego ustalone dla UC2 w § 8 ust. 5, z wyjątkiem pkt 6b,
 - b) zakres wykorzystania istniejących obiektów obejmuje możliwość ich dostosowania do przeznaczenia, lecz bez zmiany gabarytów,
 - c) zapewnić integrację form architektonicznych istniejących budynków zabytkowych i budynków nowo budowanych lub rozbudowywanych,
 - d) nowo wznoszone obiekty powinny charakteryzować się jednakowymi, zbliżonymi lub wspólnymi: parametrami kształtowania zabudowy, cechami stylistycznymi, z istniejącą zabudową historyczną,
- 3) Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania
 - a) docelowym kierunkiem polityki przestrzennej w obszarze UC2a jest zachowanie

- w m.p.z.p. struktury przestrzennej i dostosowanie funkcji do charakteru urbanistyczno-architektonicznego,
- b) w polityce przestrzennej i m.p.z.p. należy dążyć do zachowania optymalnej proporcji terenów zabudowanych i ekologicznie czynnych:
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego – 10% powierzchni terenu elementarnego,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu elementarnego – 2,5-3,2,
 - wysokość zabudowy, do maksymalnej bezwzględnej wysokości 232 m n.p.m.,
- 4) Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) wyposażenie terenu i obiektów w urządzenia infrastruktury technicznej redukujących zanieczyszczenie wód i powietrza,
 - b) odpowiednie kształtowanie terenów biologicznie czynnych poprzez poprawę bioróżnorodności i tworzenie w m.p.z.p. możliwości zieleni urządzonej i izolacyjnej,
 - c) ~~drzewa spełniające kryteria utworzenia pomników przyrody a nie kolidujące z planowanym użytkowaniem terenu należy objąć tą rangą ochrony prawnej.~~
- 5) Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:
- d) zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi do bezwzględnego zachowania zostały zakwalifikowane następujące obiekty:
 - zabudowa północnej pierzei ulicy Grunwaldzkiej,
 - zabudowa zachodniej pierzei ulicy Słowackiego,
 - tzw. mała ujeżdżalnia przy ulicy Piekarskiej
- 6) Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługę komunikacyjną obszaru UC2a stanowi fragment miejskiego systemu drogowego reprezentowanego przez ulice: Słowackiego, Grunwaldzka, Sikorskiego, Piekarska, połączone z utrzymaniem i rozwinięciem układu wewnętrznego dróg dojazdowych, parkingów i miejsc postojowych terenu UC2a,
 - b) ~~zakłada się docelową likwidację stacji i magazynu paliw,~~
 - c) warunki parkingowe: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny; minimum dwa miejsca parkingowe na 100m² powierzchni ~~przeznaczonej pod handel~~ sprzedaży; minimum jedno miejsce parkingowe na 100m² powierzchni ~~przeznaczonej na inne usługi,~~
 - d) nowe obiekty budowlane należy włączyć w istniejący system urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) w m.p.z.p. przewidzieć rezerwę terenu pod budowę stacji transformatorowej oraz linii kablowych SN15kV w ilości odpowiedniej do zapotrzebowania dla planowanych w tym obszarze potrzeb.
- 7) Ustala się obowiązek sporządzenia m.p.z.p. dla terenu strefy lokalizacji obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

§9.

1. **Strefa MS - śródmiejska**, pełni funkcje mieszkaniowe i usługowe.

2. Polityka przestrzenna w strefie MS polega na sukcesywnym porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia tej strefy, a także realizacji nowych zespołów zabudowy na terenach wolnych - głównie w zakresie mieszkalnictwa i usług podstawowych oraz usług ogólnomiejskich, zwłaszcza o swobodnej lokalizacji (z zakresu oświaty, zdrowia itp.), a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zieleni, komunikacja, infrastruktura techniczna).

3. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyróżnia się następujące obszary funkcjonalne, oznaczone na rysunku studium:

- 1) obszar **MS1** – „zachodni”, obejmujący istniejące zespoły zabudowy o wysokiej i niskiej

- intensywności, położone na wschód od strefy UC, ograniczony linią kolejową od strony południowej i parkiem miejskim od strony północnej,
- 2) obszar **MS2** – „wschodni”, obejmujący istniejące zespoły zabudowy o wysokiej i niskiej intensywności, położone na zachód od strefy UC, ograniczone linią kolejową od strony południowej i krawędzią wysoczyzny nad doliną Sanu od strony północnej,
 - 3) obszar **MS3** – „północno zachodni”, obejmujący tereny w większości wolne od zabudowy, rozciągające się pomiędzy obszarem MS1 a projektowaną po stronie północnej obwodnicą oraz pomiędzy liniami wysokiego napięcia po stronie zachodniej i krawędzią wysoczyzny od strony wschodniej.

4. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego **MS1**, o którym mowa w ust. 3 pkt 1:

- 1) utrzymanie i rozwijanie:
 - a) funkcji mieszkaniowej, z zabudową mieszaną o wysokiej, średniej i niskiej intensywności, o charakterze miejskim,
 - b) funkcji usługowej, w tym istniejących usług ogólnomiejskich, ze szczególnym uwzględnieniem specjalistycznego szpitala psychiatrycznego,
- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej i istniejących obiektów zabytkowych i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) w strefie specjalnej „A” – „podstawowej ochrony wartości kulturowych”, obejmującej tereny zabytkowych zespołów kościelno-klasztornych OO. Reformatów i OO. Dominikanów oraz starego cmentarza - konserwowanie i rewaloryzowanie obiektów i zespołów zabytkowych,
 - b) w strefie specjalnej „B” - utrzymanie charakteru historycznego układu przestrzennego, jego elementów o wartościach kulturowych w tym zabytkowych oraz ich otoczenia,
 - c) w strefie specjalnej „C” – „ochrony profilaktycznej” - porządkowanie zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów),
- 3) utrzymanie istniejących terenów specjalnych (wojskowych); w przypadku możliwości przejścia tego terenu przez miasto - wykorzystanie go na cele działalności, o której mowa w pkt 1,
- 4) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- 5) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania otoczenia potoku Miłka, innego niż zagospodarowanie zielenią),
 - b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 6) wprowadzanie, na wolnych działkach, nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie o charakterze miejskim (wielo- lub jednorodzinnej) oraz obiektów usługowych, z zachowaniem następujących zasad i standardów:
 - a) dostosowywania nowych obiektów do historycznego układu przestrzennego w zakresie ich

- sytuowania i skali (gabarytów),
- b) preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - 7) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wysokich wartościach kulturowych, w celu wyeksponowania tych obiektów,
 - 8) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z pieszymi ciągami spacerowymi i trasami rowerowymi,
 - 9) wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dyszarmicznych w stosunku do otoczenia,
 - 10) wyposażenie obszarów w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym:
 - a) modernizacja i uzupełnienie sieci ulicznej,
 - b) uzupełnianie urządzeń ulic, w tym niezbędne poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych, urządzenie zieleni towarzyszącej,
 - c) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,
 - 11) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną.

5. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego **MS2**, o którym mowa w ust. 3 pkt 2:

- 1) utrzymanie i rozwijanie:
 - a) funkcji mieszkaniowej, z zabudową mieszaną - o wysokiej, średniej i niskiej intensywności, o charakterze miejskim,
 - b) funkcji usługowej, w tym istniejących usług ogólnomiejskich, ze szczególnym uwzględnieniem szpitala miejskiego, z możliwością jego rozbudowy,
- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej i istniejących obiektów zabytkowych i innymi, stanowiącymi dobra kultury, oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb, a w szczególności:
 - a) w strefie specjalnej „A” – „podstawowej ochrony wartości kulturowych”, obejmującej teren zabytkowego zespołu kościelno-klasztornych SS. Niepokalanek - konserwowanie i rewaloryzowanie obiektów i zespołów zabytkowych,
 - b) w strefie specjalnej „B” – „podstawowej ochrony wartości kulturowych” - utrzymanie charakteru historycznego układu przestrzennego, jego elementów o wartościach kulturowych, w tym zabytkowych oraz ich otoczenia,
 - c) w strefie specjalnej „C” – „ochrony profilaktycznej” - porządkowanie zabudowy (układów przestrzennych i ich elementów),
- 3) utrzymanie istniejących terenów specjalnych (wojskowych); w przypadku możliwości przejęcia tego terenu przez miasto - wykorzystanie go na cele działalności, o której mowa w pkt 1,
- 4) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dyszarmicznych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki - zwłaszcza obiektów położonych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- 5) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to np. zagospodarowania jaru we wschodniej części obszaru MS2),
 - b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej, zwłaszcza w otoczeniu cieków,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dyszarmicznych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego

- wykorzystania,
- d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 6) jak w ust. 4 pkt 6-11.

6. W strefie MS2 wyodrębnia się obszar funkcjonalno-przestrzenny oznaczony na rysunku studium symbolem MS2a. Dla obszaru tego ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:
 - a) utrzymanie i rozwijanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z zabudową o charakterze miejskim.
 - b) utrzymanie i rozwijanie, jako uzupełniającej, nieuciążliwej funkcji usługowej.
- 2) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów :
 - a) zabudowa mieszkaniowa powinna być kształtowana jako jednorodzinna, o charakterze miejskim.
 - b) dopuszcza się kształtowanie różnych form zabudowy jednorodzinnej – jako wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej.
 - c) zabudowa usługowa powinna być zharmonizowana z zabudową mieszkaniową, w szczególności pod względem gabarytów budynków, materiałów budowlanych, kolorystyki.
 - d) należy nasycać obszar zielenią o charakterze izolacyjnym od strony wschodniej, tzn. od strony bliskiego sąsiedztwa ze strefami DHa i DP1.
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek budowlanych powinna wynosić :
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usług min. 30% powierzchni działki,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 50% powierzchni działki.
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usług – 0,60,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,35.
 - g) kształtowanie zabudowy – max 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu użytkowym.
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:
 - a) należy minimalizować wycinanie istniejącego drzewostanu w części północnej obszaru.
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) północna część obszaru położona jest w strefie specjalnej „C” – „ochrony profilaktycznej wartości kulturowych”.
 - b) dla strefy tej obowiązują ustalenia, jak w §9 ust. 5. pkt.2) c).
- 5) w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) utrzymanie, rozwijanie i modernizacja istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w kierunku pełnej integracji z sieciami ogólnomiejskimi.
- 6) w zakresie zasad rehabilitacji i przekształceń:
 - a) eliminowanie zabudowy substandardowej, tymczasowej i zdegradowanej.
 - b) modernizacje obiektów dysharmonijnych w kierunku krajobrazowej integracji z obszarem.
 - c) podnoszenie jakości użytkowej i wizualnej obiektów istniejących, i kształtowanie nowych w harmonii z otoczeniem.
 - d) rehabilitacja i adaptacja obiektów historycznych.

7. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego **MS3**, o którym mowa w ust. 3 pkt 3:

- 1) rozwijanie funkcji:
 - a) mieszkaniowej, z zabudową mieszaną - o wysokiej, średniej i niskiej intensywności, o charakterze miejskim,
 - b) usługowej, ze szczególnym uwzględnieniem ośrodka usługowego - usług podstawowych i ogólnomiejских w centralnej części obszaru oraz usług o swobodnej lokalizacji w powiązaniu z ciągami zieleni, sytuowanych w rejonach wskazanych w studium,
- 2) ochrona ewentualnych, istniejących obiektów zabytkowych i innych stanowiących dobra kultury, oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonicznych w stosunku do otoczenia, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego z funkcjami strefy bądź z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium (dotyczy to w szczególności zagospodarowania proponowanego ciągu zieleni w otoczeniu potoku Miłka),
 - b) zabudowy, która straciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości zabytkowej,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonicznych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 5) wprowadzanie, na wolnych terenach, nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, mieszanej wielo- i jednorodzinnej oraz obiektów usługowych, z zachowaniem zasady preferowania kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
- 6) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów usługowych,
- 7) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej, w tym zieleni w otoczeniu cieków, z pieszymi ciągami spacerowymi i trasami rowerowymi,
- 8) wyposażenie obszarów w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym:
 - a) budowa nowych ciągów ulicznych.
 - b) modernizacja i uzupełnianie urządzeń istniejących ulic, w tym niezbędne poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych, urządzenie zieleni towarzyszącej,
 - c) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,
- 9) wyposażenie nowych terenów przeznaczanych do zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną, uzupełnianie braków w zakresie wyposażenia terenów obecnie zabudowanych i istniejących obiektów w infrastrukturę techniczną,
- 10) w zagospodarowaniu terenów - zachowanie obowiązujących stref ochronnych i technicznych urządzeń infrastruktury technicznej.

§10.

1. Strefa MP - peryferyjne, pełni funkcję mieszkaniową, z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej.

2. Polityka przestrzenna w strefie MP polega na porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania oraz wyposażenia zespołów zabudowy, głównie w zakresie mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz bazy noclegowej i żywieniowej turystyki, usług

podstawowych związanych z mieszkalnictwem, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (zielen, komunikacja, infrastruktura techniczna). W granicach terenu oznaczonego symbolem U umożliwia się lokalizację obiektów usługowych, w tym usług hotelarskich, turystycznych, handlowych i gastronomicznych. W granicach terenu oznaczonego symbolem UC3, umożliwia się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. W ramach strefy MP, o której mowa w ust. 1, wyróżnia się następujące obszary funkcjonalne, oznaczone na rysunku studium:

- 1) obszar **MP1** – „Osiedle Pruchnickie”,
- 2) obszar **MP2** – „Podzamcze – Podgrodzie”,
- 3) obszar **MP3A** – „Zwierzyniec”,
- 4) obszar **MP4** – „Kruhel Pawłowski”,
- 5) obszar **MP5** – „Kruhel Pełkiński”,
- 6) obszar **MP6 i MP6A** – „Przedmieście Dolnoleżajskie”,
- 7) obszar **MN** – „Garbarze”
- 8) obszar **U** - obszar lokalizacji funkcji usługowej, w tym usług hotelarskich, turystycznych i gastronomicznych wraz z infrastrukturą komunikacyjną, techniczną i uzupełniającą,
- 9) obszar **UC3** – obszar lokalizacji funkcji usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 10) obszary **MP2a i Ua** – „Podzamcze”,
- 11) obszary **MP1a** – „Chodkiewicza”.

4. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego **MP1** – „Osiedle Pruchnickie”, o którym mowa w ust. 3 pkt 1:

- 1) utrzymanie i rozwijanie:
 - a) funkcji mieszkaniowej z zabudowa o niskiej intensywności, w przewadze jednorodzinnej, z zakazem zabudowy zagrodowej,
 - b) funkcji usługowej, w tym głównie usług podstawowych, z utrzymaniem istniejących usług ogólnomiejskich z zakresu nauki,
- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami strefy,
 - b) zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 5) wprowadzanie - na wolnych terenach i działkach - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z obsługą mieszkańców, przy stosowaniu niewielkich gabarytów zabudowy oraz kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
- 6) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień

- i zakrzewień,
- 7) wprowadzanie i utrzymywanie zieleni na terenach wskazanych w studium, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi i trasami rowerowymi,
 - 8) wprowadzanie zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych z otoczeniem,
 - 9) wyposażenie obszarów strefy w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym:
 - a) uzupełnienie sieci ulicznej, w tym również w zakresie ulic lokalnych i dojazdowych, z zachowaniem wymaganych parametrów,
 - b) modernizacja i uzupełnianie urządzenia ulic (poszerzanie jezdni, urządzenie chodników, wprowadzanie zieleni towarzyszącej),
 - 10) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w komunalną infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; sukcesywne, wyprzedzające wyposażanie nowych terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - 11) w zagospodarowaniu terenów - zachowanie obowiązujących stref ochronnych i technicznych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego **MP2** – „Podzamcze – Podgrodzie”, o którym mowa w ust. 3 pkt 2:

- 1) restrukturyzacja zagospodarowania terenu, z przeznaczeniem go na cele:
 - a) mieszkaniowe, z zabudową o niskiej intensywności, w przewadze jednorodziną oraz z zakazem zabudowy zagrodowej,
 - b) urządzeń usługowych i zespołów parkingów związanych z obsługą ruchu turystycznego,
- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami strefy i eksponowanym położeniem obszaru (teren widoczny ze skarpy Starego Miasta), w tym w szczególności eliminowanie istniejących obiektów i urządzeń działalności gospodarczej w przeważającej części dysharmonijnych z otoczeniem,
 - b) zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 5) wprowadzanie - na wolnych terenach i działkach - nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej, a także urządzeń usługowych związanych z zespołami parkingowymi, przy stosowaniu w zabudowie niewielkich gabarytów oraz kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
- 6) odpowiednie kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień, w tym zieleni osłonowej przy obiektach dysharmonijnych z otoczeniem
- 7) oraz wprowadzanie i utrzymywanie zieleni publicznej na terenach wskazanych w studium, z ewentualnymi pieszymi ciągami spacerowymi i trasami rowerowymi,
- 8) wyposażenie obszarów strefy w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji, w tym:

- a) uzupełnienie sieci ulicznej, w tym również w zakresie ulic lokalnych i dojazdowych, z zachowaniem wymaganych parametrów,
 - b) modernizacja i uzupełnianie urządzenia ulic (poszerzanie jezdni, urządzenie chodników, wprowadzanie zieleni towarzyszącej),
 - c) utworzenie zespołu parkingów obsługujących obszar Starego Miasta; utworzenie w ich otoczeniu pasm zieleni izolacyjnej,
- 10) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w komunalną infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; sukcesywne, wyprzedzające wyposażanie nowych terenów zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną.

6. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego **MP3A** – „Zwierzyniec”, o którym mowa w ust. 3 pkt 3:

- 1) utrzymanie i rozwijanie, z częściową restrukturyzacją zagospodarowania terenu:
 - a) funkcji mieszkaniowej, z zabudową mieszkaniową o niskiej intensywności, w przewadze jednorodziną oraz z zakazem zabudowy zagrodowej,
 - b) funkcji usługowej, w tym głównie - usług podstawowych,
- 2) ochrona historycznej struktury przestrzennej wraz z istniejącymi obiektami stanowiącymi dobra kultury oraz ochrona istniejących zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami strefy i eksponowanym położeniem obszaru (teren widoczny ze skarpy Starego Miasta),
 - b) zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 5) jak w ust. 4 pkt 5 - 10,
- 6) zabudowa na terenie MP3A może być realizowana pod warunkiem zabezpieczenia go przed powodzią.

7. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych **MP4** – „Kruhel Pawłosiowski”, **MP5** – „Kruhel Pełkiński” oraz **MP6** i **MP6A** – „Przedmieście Dolnoleżajskie”, o których mowa w ust. 3 pkt 7 i 8:

- 1) rozwijanie, przy sukcesywnym zagospodarowywaniu kolejnych fragmentów poszczególnych obszarów, stosownie do potrzeb:
 - a) funkcji mieszkaniowej, z zabudową mieszkaniową o niskiej intensywności, w przewadze jednorodziną, z ograniczeniem zabudowy zagrodowej,
 - b) funkcji usługowej, w tym głównie - usług podstawowych,
- 2) ochrona istniejących obiektów stanowiących dobra kultury oraz zespołów zieleni, w tym zadrzewień; ochrona obiektów obejmuje przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 3) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów

- trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- 4) eliminowanie (prowadzące do odzyskiwania wolnych terenów i obiektów):
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami strefy,
 - b) zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - c) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - d) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niespreczne,
 - 5) jak w ust. 4 pkt 5 - 10,
 - 6) zabudowa na terenie MP6A może być realizowana pod warunkiem zabezpieczenia go przed powodzią.

8. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru MN „Garbarze”, o którym mowa w ust. 3 pkt 7:

- 1) ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczenia terenu:
 - a) w granicach obszaru MN „Garbarze” określa się następujące kierunki zagospodarowania terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
 - usługi w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, administracyjno-biurowe, zdrowia – wbudowane w obiekty mieszkalne i wolnostojące,
 - b) zieleni urządzona i izolacyjna;
- 2) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania i użytkowania:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek budowlanych powinna wynosić:
 - dla zabudowy jednorodzinnej 30% powierzchni działki,
 - dla zabudowy jednorodzinnej z dopuszczonymi usługami – 20% powierzchni działki;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – 0,70 ,
 - dla zabudowy jednorodzinnej z usługami wolnostojącymi – 0,80 ;
 - c) w m.p.z.p. należy preferować horyzontalny typ zabudowy jednorodzinnej i usługowej, maksymalnie 2 kondygnacje naziemne;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) istniejącą zieleni wysoką należy zachować a w projekcie m.p.z.p. wkomponować w zieleni urządzoną i izolacyjną,
 - b) w projekcie m.p.z.p. uwzględnić zakaz zabudowy w obrębie starorzecza Sanu i zagłębień bezodpływowych – ze względu na skrajnie niekorzystne warunki hydrogeologiczne,
 - c) uwzględnić ograniczenia wynikające z istnienia stref wokół czynnego cementarza,
 - d) w celu ochrony starorzecza Sanu utrzymać pas zieleni izolacyjnej,
 - e) w projekcie m.p.z.p. należy uwzględnić prawną konieczność zmiany użytkowania gleb na cele nierolnicze (zgodnie z ustawą “o ochronie gruntów rolnych i leśnych”).
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury – w obszarze MN „Garbarze” nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 5) ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru należy zabezpieczyć w oparciu o system dróg zewnętrznych Sanową, Boczna Sanową, Chmielowskiego i nowoprojektowanych

- dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych,
- b) należy zapewnić planistyczne możliwości budowy urządzeń gospodarki wodno-ściekowej na całym obszarze z priorytetowym uwzględnieniem terenów położonych w strefie 50-150m wokół cmentarza,
 - c) w m.p.z.p. należy przewidzieć doprowadzenie zasilania elektroenergetycznego od strony południowo-zachodniej linią napowietrzną SN 15kV oraz budowy stacji transformatorowej na skraju tego obszaru.

9. Wyodrębnia się obszar funkcjonalny U, dla którego wskazuje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenu:

- a) funkcja podstawowa – usługowa, w tym usług hotelarskich, turystycznych, handlowych i gastronomicznych,
- b) funkcja uzupełniająca – towarzysząca funkcji podstawowej, w tym budynki gospodarcze i garażowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, obiekty sportowo-rekreacyjne, tereny zieleni urządzonej;

2) wskazuje się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8 ,
- c) maksymalna wysokość budynków usługowych – 3 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 12 m,
- d) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – nie więcej niż 5 m,
- e) geometria dachów budynków:
 - usługowych - dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do płaszczyzny przekroju poziomego budynku: 10° - 60° ;
 - garażowych i gospodarczych - dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do płaszczyzny przekroju poziomego budynku: 30° - 45° lub płaskie;
- f) kierunek kalenic – osie główne kalenic równoległe lub prostopadłe do frontu działki;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego wskazuje się uzupełnienia zagospodarowania zielenią, w szczególności od strony drogi wojewódzkiej;

4) w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wskazuje się:

- a) komunikacja terenów będzie odbywać się poprzez drogę wojewódzką nr 880: bezpośrednio, bądź pośrednio – poprzez wydzielanie w granicach obszaru dróg wewnętrznych. Umożliwia się również komunikację poprzez inne drogi publiczne lub wewnętrzne, wydzielone na podstawie ustaleń w planach miejscowych;
- b) wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej w zależności od potrzeb;

5) w zakresie lokalizacji obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- a) wskazuje się wyposażanie obszaru w sieci i urządzenia infrastruktury wodociągowej

- i kanalizacyjnej na podstawie wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnich programów inwestycyjnych (lokalny cel publiczny);
 - b) roboty budowlane dotyczące gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 stanowią ponadlokalny cel publiczny;
- 6) w zakresie obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się: wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) w zakresie lokalizacji obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne:
- a) gmina zamierza sporządzić zmianę planu miejscowego dla obszaru objętego niniejszą zmianą studium, w tym celu została podjęta uchwała Nr 765/LXIII/10 Rady Miasta Jarosławia z dnia 15 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1/1/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Nr 1/05 „Pruchnicka” w Jarosławiu,
 - b) w granicach opracowania nie występują grunty, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolne lub nieleśne na podstawie przepisów odrębnych.
10. Wyodrębnia się obszar funkcjonalny UC3, dla którego wskazuje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:
- 1) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenu:
 - a) funkcja podstawowa – usługowa, w tym rozmieszczenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - b) funkcja uzupełniająca – towarzysząca funkcji podstawowej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe, miejsca postojowe (w tym budynki parkingowe), obiekty małej architektury, tereny zieleni urządzonej;
 - 2) wskazuje się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7 ,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 15 m;
 - 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego wskazuje się uzupełnienia zagospodarowania zielenią, w szczególności od strony dróg;
 - 4) w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wskazuje się:
 - a) komunikacja terenów będzie odbywać się poprzez drogę wojewódzką nr 880 (ul. Pruchnicka) oraz ul. Traugutta: bezpośrednio, bądź pośrednio – poprzez wydzielanie w granicach obszaru dróg wewnętrznych,
 - b) wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej w zależności od potrzeb;
 - 5) w zakresie lokalizacji obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje o znaczeniu

lokalnym i ponadlokalnym wskazuje się wyposażanie obszaru w sieci i urządzenia infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej na podstawie wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnich programów inwestycyjnych (lokalny cel publiczny);

6) w zakresie obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się obszar, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zawiera się w granicach zmiany studium;

7) w zakresie lokalizacji obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne:

a) gmina zamierza sporządzić plan miejscowy dla obszaru objętego niniejszą zmianą studium, w tym celu została podjęta uchwała Nr 767/LXIII/10 Rady Miasta Jarosławia z dnia 15 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Nr 1/10 obszaru położonego w rejonie ulic Traugutta i Pruchnickiej „Centrum Handlowe” w Jarosławiu,

b) w granicach opracowania nie występują grunty, które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolne lub nieleśne na podstawie przepisów odrębnych.

11. W strefie MP2 wyodrębnia się obszar funkcjonalno - przestrzenny oznaczony na rysunku studium symbolem **MP2a**. Dla tego obszaru ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

1) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:

a) utrzymanie i rozwijanie funkcji usługowej nieuciążliwej i funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dopuszcza się obiekty towarzyszące funkcji usługowej i mieszkaniowej, w tym: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, tereny zieleni izolacyjnej i urządzonej;

2) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

a) zabudowa usługowa powinna być zharmonizowana z zabudową mieszkaniową, w szczególności pod względem gabarytów budynków, materiałów budowlanych, kolorystyki,

b) dopuszcza się kształtowanie różnych form zabudowy jednorodzinnej – jako wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek budowlanych powinna wynosić:

– dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej min. 40% powierzchni działki;

– dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 60% powierzchni działki,

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

– dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej – 1,0;

– dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,6,

e) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m²; wielkość działki powinna być dostosowana do zakresu obszarowego inwestycji;

f) maksymalna wysokość budynków:

– usługowych i mieszkaniowych – 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej jednak niż 10 m;

– garażowych i gospodarczych – 5 m,

g) na działkach przyległych do istniejących zbiorników wód powierzchniowych, narażonych na podtopienia, nakaz realizacji budynków jako niepodpiwniczone, z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – technicznych, w tym

- wysoki poziom parteru min. 0,5 m,
- h) geometria dachów budynków:
- usługowych i mieszkaniowych - dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połąci do płaszczyzny przekroju poziomego budynku: 30° - 45° ;
 - garażowych i gospodarczych - dwuspadowe o kącie nachylenia połąci do płaszczyzny przekroju poziomego budynku: 20° - 45° ;
 - kierunek kalenic - osie główne kalenic równoległe lub prostopadłe do frontu działki,
- i) zapewnienie miejsc postojowych w obrębie działek, przewidując minimum:
- dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej, nie wliczając powierzchni magazynowej;
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie wliczając miejsca garażowego;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:
- a) należy wyłączyć z zainwestowania teren stanowiący dno starorzecza, w związku z pełnieniem przez niego funkcji obudowy biologicznej starorzeczcy, cieków i rowów,
 - b) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) w nowej architekturze należy nawiązywać do lokalnych wzorców - w zakresie usytuowania obiektów na działce, gabarytów i materiałów,
 - b) komponowanie nowej zabudowy powinno uwzględniać widoczne z terenu wartościowe dominanty miasta oraz elementy krajobrazowe;
- 5) w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) modernizacja i uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego, w tym wyznaczenie ścieżki pieszo – rowerowej,
 - b) modernizacja i uzupełnienie w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną;
- 6) w zakresie ładu przestrzennego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) możliwość wprowadzenia subdominant przestrzennych o znaczeniu lokalnym, związanych z kształtowaniem widoku na zabytkową część miasta,
 - b) uzupełnienie struktury miejskiej o urządzone przestrzenie ogólnodostępne: miejsce wypoczynkowe z elementami małej architektury, plac zabaw, ścieżka pieszo – rowerowa,
 - c) nakaz eliminowania obiektów tymczasowych oraz gruzowisk,
 - d) zakaz wprowadzania wielkoformatowych urządzeń reklamowych;
- 7) w zakresie lokalizacji obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawierającego teren objęty niniejszą zmianą studium; w tym celu została podjęta Uchwała Nr 299/XXX/2012 Rady Miasta Jarosławia z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/12 obszaru w rejonie ul. Zamkowej, Podzamcze i Zwierzyniecka w Jarosławiu.

12. Wyodrębnia się obszar funkcjonalny Ua, dla którego wskazuje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenu:
- a) funkcja podstawowa – usługowa, w tym usługi publiczne (n. in. administracji, komunalne, kultury) i usługi komercyjne (handlu, gastronomii, komunikacji),
 - b) funkcja uzupełniająca – towarzysząca funkcji podstawowej: mieszkaniowa jako wbudowana, obiekty małej architektury, obiekty sportowo - rekreacyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, tereny

- zieleni izolacyjnej i urządzonej;
- 2) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej – wielkość działki powinna być dostosowana do zakresu obszarowego inwestycji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczonym;
 - d) maksymalna wysokość budynków:
 - usługowych – 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej jednak niż 14 m,
 - e) geometria dachów budynków:
 - usługowych - dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połąci do płaszczyzny przekroju poziomego budynku: 15⁰ - 30⁰; dopuszcza się inne formy dachów, w tym płaskie;
 - kierunek kalenic - osie główne kalenic równoległe lub prostopadłe do frontu działki,
 - f) zapewnienie miejsc postojowych w obrębie działek, przewidując minimum:
 - dla obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej, nie wliczając powierzchni magazynowej;
 - dla obiektów sportowo-rekreacyjnych – 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników;
 - 3) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ochronie konserwatorskiej podlega wpisany do rejestru zabytków zespół obiektów dawnej gazowni przy ul. Zamkowej 1 (decyzja nr A-432 z dnia 29.09.2010 r.),
 - b) działania ochronne na obiektach określonych w punkcie 3 lit. a powinny polegać na pracach konserwacyjnych i restauracyjnych z zachowaniem gabarytu, bryły oraz detalu architektonicznego; dopuszcza się adaptację i modernizację obiektów na nowe funkcje w sposób nie zacierający pierwotnej formy architektonicznej obiektów,
 - c) w nowej architekturze należy nawiązywać do lokalnych wzorców - w zakresie usytuowania, gabarytów i materiałów;
 - 4) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz zachowania istniejącej zieleni nieurządzonej stanowiącej obudowę biologiczną starorzeczy i rowów melioracyjnych,
 - b) konieczność uzupełnienia zagospodarowania terenu zielenią urządzoną oraz zielenią izolacyjną – w szczególności od strony drogi wojewódzkiej,
 - c) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
 - 5) w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) komunikacja terenu – poprzez drogę wojewódzką nr 865 bezpośrednio lub pośrednio – poprzez wydzielenie w granicach obszaru dróg dojazdowych i wewnętrznych,
 - b) modernizacja i uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego,
 - c) modernizacja i uzupełnienie w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną;
 - 6) w zakresie ład przestrzennego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) podnoszenie jakości użytkowej i wizualnej obiektów istniejących, i kształtowanie nowych w harmonii z otoczeniem,
 - b) zakaz urządzania placów targowych, składowych i magazynowych,
 - c) ograniczenie wprowadzania wielkoformatowych urządzeń reklamowych.
 - 7) w zakresie lokalizacji obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawierającego teren objęty niniejszą zmianą studium; w tym celu została podjęta Uchwała Nr 299/XXX/2012 Rady Miasta

Jarosławia z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 1/12 obszaru w rejonie ul. Zamkowej, Podzamcze i Zwierzyniecka w Jarosławiu.

13. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych **MP1a** – „Chodkiewicza”:

- 1) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa towarzysząca funkcji mieszkaniowej, w tym głównie usługi podstawowe;
- 2) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
 - a) harmonizowanie zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową, w szczególności pod względem gabarytów budynków, materiałów budowlanych, kolorystyki,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek budowlanych powinna wynosić min. 40%;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy do kalenicy: 10 m,
 - d) geometria dachów budynków usługowych i mieszkalnych oraz garażowych i gospodarczych - dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia 20° - 45° ,
 - e) zapewnienie miejsc postojowych w obrębie działek, przewidując minimum:
 - dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na 25 m^2 powierzchni użytkowej, nie wliczając powierzchni magazynowej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie wliczając miejsca garażowego;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) należy zapewnić spływ wód z terenu /uwzględnić występowanie cieków okresowych/;**
- 4) w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) komunikacja terenu – z drogi zbiorczej (ul. Chodkiewicza) bezpośrednio lub pośrednio – poprzez wydzielenie w granicach obszaru dróg dojazdowych i wewnętrznych,
 - b) modernizacja i uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego,
- 5) modernizacja i uzupełnienie w zakresie wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną;
- 6) w zakresie lokalizacji obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren objęty niniejszą zmianą studium.

§11.

1. Strefy **SW** - pełnią funkcje usługowe, sportowo wypoczynkowe, dla ludności miasta i powiatu.

2. Polityka przestrzenna w strefach **SW** polega na sukcesywnym zagospodarowywaniu terenów jako miejskich ośrodków sportowo wypoczynkowych, z towarzyszącymi im usługami i urządzeniami komunikacyjnymi, w tym parkingami, niezbędną infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną.

3. W ramach stref, o których mowa w ust. 1, wyróżnia się następujące obszary funkcjonalne, położone w starych zakolach Sanu:

- 1) **SW1A**- miejskiego parku sportu i wypoczynku, położonego pod krawędzią wysoczyzny, bezpośrednio związanego z miastem,
- 2) **SW2A** - ośrodka rekreacji nad Sanem, bezpośrednio związanego z miastem,

- 3) **SW3A** - ośrodka rekreacji przy projektowanym zalewie, w rejonie Stawek (położonego poza obecnymi granicami administracyjnymi miasta Jarosławia).

4. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru **SW1A**, o którym mowa w ust. 3 pkt 1:

- 1) rozwijanie urządzeń parkowych oraz sportu i wypoczynku - zespołów boisk sportowych, urządzeń do gier sportowych i zabaw na wolnym powietrzu itp. wraz z zapleczem (wypożyczalnie sprzętu, szatnie, przebieralnie z sanitariatami) – przeznaczonych dla dorosłych, młodzieży i dzieci, a także urządzeń usługowych, głównie z zakresu kultury i gastronomii (muszle koncertowe, amfiteatry, kawiarnie, restauracje, obiekty małej gastronomii itp.),
- 2) utrzymanie istniejącego zespołu ogrodów działkowych, z ewentualnym traktowaniem ich w przyszłości jako ogrodów publicznych (np. ogród botaniczny, teren upraw i wystaw kwiatów, drzew, krzewów owocowych itp.) bądź z przeznaczeniem ich na cele wymienione w pkt 1,
- 3) wprowadzenie i utrzymanie, w otoczeniu obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 1, publicznej zieleni urządzonej o charakterze parkowym, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, z pieszymi ciągami spacerowymi i trasami rowerowymi oraz miejscami wypoczynku,
- 4) wyposażenie terenu w niezbędne urządzenia komunikacyjne, ze szczególnym uwzględnieniem parkingów, wyposażonych w zaplecze sanitarne,
- 5) wyposażenie terenu i obiektów w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- 6) zabudowa na terenie SW1A może być realizowana pod warunkiem zabezpieczenia go przed powodzią.

5. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru **SW2A**, o którym mowa w ust. 3 pkt 2:

- 1) rozwijanie urządzeń rekreacji przywodnej nad Sanem, z miejscami plażowania i kąpieli, z zapleczem obsługowym (wypożyczalnie sprzętu, szatnie, przebieralnie z sanitariatami, mała gastronomia),
- 2) utrzymanie istniejącego zespołu ogrodów działkowych, w wyłączeniu części terenu przylegającego do rzeki i urządzenie go, jako publicznie dostępnego, w sposób określony w pkt 1,
- 3) wprowadzenie i utrzymanie, w otoczeniu obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 1, zieleni publicznej zieleni urządzonej i częściowo urządzonej, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, z pieszymi ciągami spacerowymi i trasami rowerowymi oraz miejscami wypoczynku,
- 4) wyposażenie terenu w niezbędne urządzenia komunikacyjne, ze szczególnym uwzględnieniem parkingów,
- 5) wyposażenie terenu i obiektów w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- 6) zabudowa na terenie SW2A może być realizowana pod warunkiem zabezpieczenia go przed powodzią.

6. Proponuje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru **SW3A**, o którym mowa w ust. 3 pkt 3:

- 5) rozwijanie urządzeń rekreacji przywodnej - utworzenie zbiornika wodnego, z przystosowaniem do kąpieli i rekreacji wodnej (kajaki, rowery wodne, windsurfing), z miejscami plażowania, zespołami boisk i urządzeń do gier sportowych i zabaw na wolnym powietrzu oraz z zapleczem obsługowym (wypożyczalnie sprzętu, szatnie, przebieralnie z sanitariatami, mała gastronomia),
- 6) wprowadzenie i utrzymanie, w otoczeniu obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt

- l, zieleń publiczną zieleni urządzonej i częściowo urządzonej, z udziałem zadrzewień i zakrzewień, z pieszymi ciągami spacerowymi i trasami rowerowymi oraz miejscami wypoczynku,
- 7) wyposażenie terenu w niezbędne urządzenia komunikacyjne, ze szczególnym uwzględnieniem parkingów, wyposażonych w zaplecze sanitarne,
 - 8) wyposażenie terenu i obiektów w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - 9) zabudowa na terenie SW3A może być realizowana pod warunkiem zabezpieczenia go przed powodzią.

Rozdział IV

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W STREFACH ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I TECHNICZNEJ OBSŁUGI MIASTA, Z UWZGLĘDNIENIEM ZASAD WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

§12.

1. Strefa DP pełni - jako dominującą - funkcję przemysłową z udziałem funkcji składowej, technicznej obsługi miasta, terenów specjalnych (wojskowych).

2. Polityka przestrzenna w strefie DP polega na utrzymaniu, modernizacji i rozwijaniu działalności gospodarczej w zakresie wymienionym w ust. 1, a także na uzupełnianiu wyposażenia strefy w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń izolacyjna).

3. W strefie, o której mowa ust. 1, wyróżnia się następujące obszary funkcjonalne, oznaczone na rysunku studium:

- 1) obszar **DP1, DP3, ~~DP4 i DP5~~** - przemysłowy,
- 2) obszar **DP2** -jednostki wojskowej.
- 3) Obszar

4. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego ~~obszaru~~ obszarów **DP1, ~~DP3, ~~DP4 i DP5~~~~**, o ~~którym~~których mowa w ust. 3 pkt 1:

- 1) utrzymanie, modernizację i rozbudowę urządzeń zgodnych z funkcją obszaru, pod warunkiem stosowania technologii nie powodujących uciążliwości w stosunku do otoczenia, z utrzymaniem i ewentualną rozbudową istniejących usług, zwłaszcza z zakresu nauki,
- 2) realizowanie nowej działalności gospodarczej po uprzednim przygotowaniu terenów, polegającym na ustaleniu zasad ich podziału i wyposażeniu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna),
- 3) stosowanie, ~~za wyjątkiem obszaru~~ obszarów **DP3 i DP4**, niewielkich gabarytów obiektów budowlanych, kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym,
- 4) ~~w obszarze DP1~~ tworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza wzdłuż głównych ulic,
- 5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów i urządzeń technicznych; pojazdy związane z prowadzeniem działalności gospodarczej powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie działek poszczególnych użytkowników, tereny położone przy drodze krajowej powinny być wyposażone w wewnętrzny układ komunikacyjny z ograniczoną liczbą wjazdów do drogi głównej,
- 6) ~~w obszarze DP1~~ uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną działek i obiektów istniejących, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; warunkiem uruchomienia działalności gospodarczej na nowym terenie jest wyprzedzające wyposażenie w

infrastrukturę techniczną,

7) dla obszaru DP3 i DP4 ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- a) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:
 - kształtowanie, jako podstawowej, funkcji produkcyjnej, magazynowej, składowej,
 - jako uzupełniająca może być kształtowana funkcja usługowa,
- b) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych terenów elementarnych powinna wynosić min. 10%,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów elementarnych:
 - 0,9,
- c) kształtowanie zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków do 25 m, dla pozostałych obiektów budowlanych do 35 m,
- d) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:
 - uzupełnienie zagospodarowania zielenią o charakterze izolacyjnym,
 - w obszarze DP4 należy zapewnić spływ wód z terenu /uwzględnić występowanie cieków okresowych/**,
 - w obszarze DP4 - zakaz składowania odpadów niebezpiecznych**,
- e) w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - realizacje obiektów o funkcjach wymienionych w lit. a powinny być wyposażone w odpowiednią infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - sieci infrastruktury technicznej powinny być integrowane z infrastrukturą ogólnomiejską,
- f) dla obszaru niezbędne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- g) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ochrona stanowisk archeologicznych:
 - nr 152/AZP104-83/27,
 - nr 155/AZP104-83/40;

8) dla obszaru DP5 ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- a) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:
 - kształtowanie, jako podstawowej, funkcji przemysłowej, gospodarczej
 - jako uzupełniająca może być kształtowana funkcja:
 - produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego oraz powiązanych z nią urządzeń, magazynów energii i infrastruktury
 - funkcja usługowa,
- b) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna min. 10%,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- c) kształtowanie zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy dla budynków do 10 m, dla pozostałych obiektów budowlanych do 15 m,
- d) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:

- uzupełnienie zagospodarowania zielenią o charakterze izolacyjnym,*
- e) w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:*
 - realizację obiektów o funkcjach wymienionych w lit. a powinny być wyposażone w odpowiednią infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,*
 - sieci infrastruktury technicznej powinny być integrowane z infrastrukturą ogólnomiejską,*
- f) dla obszaru niezbędne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
- g) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.*

5. Na obszarze DP2, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, utrzymuje się istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie terenu; w przypadku możliwości przejęcia tego terenu przez miasto - wykorzystanie go na cele usługowe lub działalności gospodarczej.

§13.

1. Strefa DH, położona prawie w całości poza obecnymi granicami administracyjnymi miasta Jarosławia, pełni - jako dominującą - funkcję zespołu urządzeń obsługi wymiany handlowej, z możliwością wykorzystania części terenu na cele przemysłowo składowe oraz techniczną obsługę miasta, stosownie do potrzeb.

2. Polityka przestrzenna w strefie DH polega na rozwijaniu działalności gospodarczej w zakresie wymienionym w ust. 1, przy wyprzedzającym wyposażaniu terenu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja z urządzeniami obsługi komunikacji, infrastruktura techniczna, zielen izolacyjna).

3. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy DH, o której mowa w ust. 1 i 2:

- 1) rozwijanie urządzeń zgodnych z funkcją obszaru, ze szczególnym uwzględnieniem urządzeń związanych z wymiana handlową, przy sukcesywnym zagospodarowywaniu kolejnych fragmentów terenu, stosownie do potrzeb,
- 2) utrzymanie istniejących terenów specjalnych (wojskowych); w przypadku możliwości przejęcia tego terenu przez miasto - wykorzystanie go na cele działalności, o której mowa w pkt 1,
- 3) realizowanie nowej działalności gospodarczej po uprzednim przygotowaniu terenów, polegającym na ustaleniu zasad ich podziału i wyposażeniu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna),
- 4) w miarę możliwości - kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym,
- 5) tworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza wzdłuż głównych ulic, oraz po stronie wschodniej, pomiędzy terenami działalności gospodarczej a terenami mieszkaniowymi,
- 6) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów i urządzeń technicznych; pojazdy związane z prowadzenia działalności gospodarczej powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie działek poszczególnych użytkowników
- 7) wyprzedzające wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną.

4. W strefie DH wyodrębnia się obszar funkcjonalno-przestrzenny DHa.

Dla obszaru tego ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:
 - a) kształtowanie, jako podstawowej, funkcji handlowej, w tym wielkoobszarowych obiektów handlowych,
 - b) jako uzupełniająca może być kształtowana funkcja składowa, produkcyjna, lub

- technicznej obsługi miasta;
- 2) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów :
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych terenów elementarnych powinna wynosić min. 10%,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów elementarnych:
 - dla zabudowy usługowej – 0,80 ,
 - dla zabudowy obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - 0,60 ,
 - c) kształtowanie zabudowy :
 - dla zabudowy usługowej maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
 - dla zabudowy obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:
 - a) uzupełnienie zagospodarowania zielenią o charakterze izolacyjnym, w szczególności od strony sąsiadującej z zabudowa mieszkaniową;
 - 4) w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) realizacje obiektów o funkcjach wymienionych w pkt. 1) powinny być poprzedzone wyposażeniem terenu w odpowiednią infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - b) sieci infrastruktury technicznej powinny być integrowane z infrastrukturą ogólnomiejską;
 - 5) w zakresie ustalenia obszarów, dla których konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - a) dla obszaru niezbędne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - 6) w zakresie zasad rehabilitacji i przekształceń:
 - a) eliminacja zabudowy substandardowej i zdegradowanej.

§14.

1. **Strefa DG pełni funkcje mieszane: przemysłową, obsługi technicznej miasta, obsługi komunikacji oraz lokalnej przedsiębiorczości.**

2. Polityka przestrzenna w strefie DG polega na utrzymaniu, modernizacji i rozwijaniu istniejącej działalności gospodarczej w zakresie zgodnym z funkcjami strefy, a także na uzupełnianiu wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zielen izolacyjna).

3. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyróżnia się następujące obszary funkcjonalne, oznaczone na rysunku studium:

- 1) **DG1** - w rejonie Krakowskiego Przedmieścia oraz w rejonie dworca kolejowego,
- 2) **DG2** - w rejonie ulic Lotników, Szczytniańskiej, Pawłosiowskiej i dworca kolejowego,
- 3) ~~**DG3A** – w rejonie przysiółka Blich.~~

4. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **DG1**, o których mowa w ust. 3 pkt 1:

- 1) utrzymanie istniejącego przemysłu oraz utrzymanie i rozwijanie urządzeń infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji, rozwijanie lokalnej przedsiębiorczości (średnich i małych przedsiębiorstw wytwórczych i usługowych),
- 2) realizowanie nowej działalności gospodarczej po uprzednim przygotowaniu terenów, polegającym na ustaleniu zasad ich podziału i wyposażeniu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna),

- 3) stosowanie niewielkich gabarytów obiektów budowlanych, kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym,
- 4) tworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza wzdłuż głównych ulic,
- 5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów i urządzeń technicznych; pojazdy związane z prowadzeniem działalności gospodarczej powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie działek poszczególnych użytkowników,
- 6) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną działek i obiektów istniejących, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; warunkiem uruchomienia działalności gospodarczej na nowym terenie jest wyprzedzające wyposażenie w infrastrukturę techniczną,

5. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów DG2, o których mowa w ust. 3 pkt 2:

- 1) rozwijanie lokalnej przedsiębiorczości - małych i średnich przedsiębiorstw typu usługowego lub produkcyjnego, pod warunkiem prowadzenia jej w sposób nieuciążliwy dla otoczenia, z dopuszczeniem budowy mieszkań dla właścicieli bądź obsługi,
- 2) realizowanie nowej działalności gospodarczej po uprzednim przygotowaniu terenów, polegającym na ustaleniu zasad ich podziału i wyposażeniu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna),
- 3) stosowanie niewielkich gabarytów obiektów budowlanych, kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym,
- 4) tworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza wzdłuż głównych ulic; części działek związane z ewentualnymi mieszkaniami powinny być zagospodarowane zielenią wypoczynkową lub użytkową, z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem działek,
- 5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów i urządzeń technicznych; pojazdy związane z prowadzenia działalności gospodarczej powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie działek poszczególnych użytkowników,
- 6) uzupełnianie istniejących braków w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną działek i obiektów istniejących, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; warunkiem uruchomienia działalności gospodarczej na nowym terenie jest wyprzedzające wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
- 7) w części obszarów przylegających do strefy DT1 - cmentarzy, zachowanie wymagań dotyczących stref ochronnych cmentarzy (w tym m.in. zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w odległości 50m i inne ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych).

~~6. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów DG3A, o których mowa w ust. 3 pkt 3:~~

- ~~1) rozwijanie przedsiębiorstw typu usługowego lub produkcyjnego, pod warunkiem prowadzenia ich w sposób nieuciążliwy dla otoczenia;~~
- ~~2) realizowanie nowej działalności gospodarczej po uprzednim przygotowaniu terenów, polegającym na ustaleniu zasad ich podziału i wyposażeniu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna);~~
- ~~3) stosowanie niewielkich gabarytów obiektów budowlanych, kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym;~~
- ~~4) utworzenie pasma zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień wzdłuż istniejącego ciekłu, po południowej stronie terenu DG3;~~
- ~~5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów i urządzeń technicznych; pojazdy związane~~

- ~~z prowadzenia działalności gospodarczej powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie działek poszczególnych użytkowników;~~
- ~~6) wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; warunkiem uruchomienia działalności gospodarczej jest wyprzedzające wyposażenie w infrastrukturę techniczną;~~
- ~~7) zabudowa na terenie DG3A może być realizowana pod warunkiem zabezpieczenia go przed powodzią.~~

§15.

1. Strefa DT pełni funkcję obsługi technicznej miasta.
2. Polityka przestrzenna w strefie DT polega na utrzymaniu, modernizacji i rozwijaniu urządzeń zgodnych z funkcją i przeznaczeniem poszczególnych obszarów funkcjonalnych.
3. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyróżnia się następujące obszary funkcjonalne, oznaczone na rysunku studium:
 - 1) DT1 - przy ul. Krakowskiej, z terenami cmentarzy,
 - 2) DT2A - w rejonie Zwierzyńca, z terenem miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - 3) DT3A - w rejonie Szwab, z terenem miejskiego składowiska odpadów,.
4. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru DT1, o którym mowa w ust. 3 pkt 1:
 - 1) utrzymanie i rozbudowa cmentarzy, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
 - 2) utworzenie pasów zieleni izolacyjnej - osłonowej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, wzdłuż granic terenów cmentarnych,
 - 3) wyposażenie terenu w niezbędne urządzenia komunikacyjne (parkingi) i infrastrukturę techniczną.
5. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru DT2A, o którym mowa w ust. 3 pkt 1:
 - 1) utrzymanie, modernizacja i ewentualna rozbudowa miejskiej oczyszczalni ścieków, z warunkiem stosowania technologii nieuciążliwych dla otoczenia, ze szczególnym uwzględnieniem jakości oczyszczonych ścieków odprowadzanych do Sanu,
 - 2) na terenach sąsiadujących z miejską oczyszczalnią ścieków od strony zachodniej - rozwijanie urządzeń infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji lub działalności gospodarczej; dopuszcza się możliwość utrzymania przeznaczenia części terenu pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności,
 - 3) realizowanie nowej działalności gospodarczej po uprzednim przygotowaniu terenów, polegającym na ustaleniu zasad ich podziału i wyposażeniu w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna),
 - 4) stosowanie niewielkich gabarytów obiektów budowlanych, kształtowanie brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - 5) tworzenie pasów zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza przy terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - 6) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów i urządzeń technicznych; pojazdy związane z prowadzeniem działalności gospodarczej powinny mieć zapewnione miejsca parkowania bądź garażowania w obrębie działek poszczególnych użytkowników,
 - 7) wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków; warunkiem uruchomienia działalności gospodarczej na nowym terenie jest wyprzedzające wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
 - 8) teren DT2A wymaga zabezpieczenia przed powodzią.

6. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru **DT3A**, o którym mowa w ust. 3 pkt 3:

- 1) utrzymanie i rozbudowa miejskiego wysypiska odpadów z warunkiem zastosowania nowoczesnych technologii minimalizujących uciążliwe oddziaływania na otoczenie,
- 2) utworzenie pasm zieleni izolacyjnej z udziałem zadrzewień i zakrzewień w otoczeniu istniejącej i rozbudowywanej części wysypiska (m.in. w celu przywrócenia utraconych wartości krajobrazowych terenu),
- 3) sukcesywna rekultywacja wysypiska,
- 4) utrzymanie i rozbudowa wysypiska na terenie DT3A jest uwarunkowana zabezpieczeniem go przed powodzią.

Rozdział V
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W STREFACH ZIELENI
TWORZĄCEJ SYSTEM EKOLOGICZNY MIASTA, Z UWZGLĘDNIENIEM ZASAD
WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, PRZYRODNICZEGO
I KRAJOBRAZU**

§16.

1. Strefa **ZE** - terenów zieleni, tworząca zasadniczą część systemu ekologicznego miasta, pełni - w zależności od położenia poszczególnych fragmentów terenu – funkcje ochronne i izolacyjne bądź wypoczynkowe, stanowiąc jednocześnie czynnik mający istotny, pozytywny wpływ na warunki klimatu lokalnego (bioklimatyczne), m.in. poprzez zapewnienie przewietrzania terenu, na ochronę i właściwe utrzymanie cieków oraz na estetykę miasta.

2. Polityka przestrzenna w strefie, o której mowa w ust. 1, polega na utrzymywaniu istniejącej zieleni, w tym zwłaszcza zadrzewień i zakrzewień terenu, a także zieleni niskiej oraz na sukcesywnym urządzeniu nowych terenów zielonych.

3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **ZE**, o których mowa w ust. 1:

- 1) utrzymanie i uzupełnianie istniejących zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza stanowiących obudowę skarpy oddzielającej tereny wchodzące w skład strefy centralnej - UC i stref śródmiejskich - MS2 i MS3, od terenów położonych w dolinie Sanu, a także stanowiących obudowę skarp wąwozów i jarów oraz istniejących cieków,
- 2) wprowadzanie kształtowanych odpowiednio pasm zieleni izolacyjnej pomiędzy strefami mieszkaniowymi a przeznaczonymi do rozwoju działalności gospodarczej, w tym przemysłowej oraz wzdłuż głównych tras komunikacyjnych,
- 3) na terenach sąsiadujących z zespołami mieszkaniowymi sukcesywnie wprowadzanie zieleni urządzonej i częściowo urządzonej przystosowanej do celów rekreacyjnych,
- 4) utrzymanie pasm zieleni niskiej w dolinach cieków oraz pomiędzy poszczególnymi terenami zabudowy miejskiej, w celu umożliwienia przewietrzania terenu,
- 5) ochrona istniejących obiektów położonych w obrębie strefy, stanowiących dobra kultury, obejmująca przeprowadzanie remontów modernizacyjnych, z ewentualnymi zmianami funkcji obiektów oraz dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 6) utrzymanie istniejącej w obrębie strefy, zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z możliwością uzupełniania zespołów tej zabudowy nowymi obiektami nie powodującego ich istotnego powiększania i zagęszczania, pod warunkiem:
 - a) utrzymania możliwie dużych działek budowlanych, zagospodarowanych jako ogrody przydomowe,
 - b) korygowania, przy remontach modernizacyjnych, formy architektonicznej obiektów trwałych dysharmonijnych z otoczeniem, poprawa ich detalu i kolorystyki,
- 7) eliminowanie - w miarę możliwości:
 - a) zagospodarowania terenu kolidującego w sposób istotny z funkcjami strefy, zabudowy, która utraciła wartość techniczną i użytkową, a nie przedstawia wartości kulturowych,
 - b) obiektów tymczasowych, zwłaszcza dysharmonijnych z otoczeniem, bądź blokujących tereny cenne z punktu widzenia możliwości ich efektywniejszego wykorzystania,
 - c) w obiektach istniejących, funkcji kolidujących w sposób istotny z funkcjami strefy i adaptowanie tych obiektów na cele z nimi niesprzeczne,
- 7) dopuszcza się czasowe rolnicze wykorzystanie terenów.

4. W strefie ZE wyodrębnia się obszar funkcjonalno-przestrzenny ZEa. Dla obszaru tego ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:
 - a) jak w §16 ust. 1 i 2,
- 2) w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy:
 - a) cały obszar ZEa wyłączony jest z zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i budowli służących celom rekreacyjnym i wypoczynkowym,
 - c) zakazuje się wykonywania ogrodzeń w obszarze ZEa,
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:
 - a) utrzymanie maksymalnej ilości istniejących drzew, w szczególności porastających skarpę rzeki San,
 - b) uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień gatunkami rodzimymi, właściwymi dla siedliska;
- 4) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) harmonizowanie zagospodarowania, w tym zieleni, z zagospodarowaniem terenów zielonych Zespołu Klasztonego SS. Niepokalanek;
- 5) w zakresie zasad rehabilitacji i przekształceń:
 - a) eliminowanie gruzowisk, dzikich wysypisk śmieci, obiektów zdegradowanych i obiektów tymczasowych.

5. W strefie ZE wyodrębnia się obszar funkcjonalno-przestrzenny ZEb. Dla obszaru tego ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:
 - a) jak w ust. 1 i 2;
- 2) w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy trwale związanej z gruntem,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie: obiektów małej architektury i urządzeń służących celom wypoczynkowym, w tym: terenowych urządzeń sportu i rekreacji, ścieżki pieszo – rowerowej,
 - c) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:
 - a) utrzymanie istniejącej zieleni naturalnej, stanowiącej obudowę biologiczną starorzeczy, cieków i rowów,
 - b) uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień gatunkami rodzimymi, właściwymi dla siedliska.

6. W strefie ZE wyodrębnia się obszar funkcjonalno-przestrzenny ZEc. Dla obszaru tego ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:
 - a) jak w §16 ust. 1 i 2;
- 2) w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dopuszcza się lokalizowanie: obiektów małej architektury i urządzeń służących celom wypoczynkowym, w tym terenowych urządzeń sportu i rekreacji, ścieżki pieszo – rowerowej;
- 3) w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu

kulturowego:

- a) utrzymanie istniejącej zieleni naturalnej,
- b) uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień gatunkami rodzimymi, właściwymi dla siedliska,
- c) zapewnić spływ wód z terenu /uwzględnić występowanie cieków okresowych/.

§17.

1. Strefa **ZP** - zieleni urządzonej, parkowej jako element systemu ekologicznego miasta, z uwagi na swój szczególny charakter i położenie, pełni funkcję wypoczynkową.

2. Polityka przestrzenna w strefie, o której mowa w ust. 1, polega na utrzymywaniu i uzupełnianiu istniejącej zieleni i urządzeń parkowych.

Rozdział VI

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W STREFACH ROZWOJU FUNKCJI ROLNICZEJ, Z UWZGLĘDNIENIEM ZASAD WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

§18.

1. Strefy **MR** obejmujące główne zespoły zagrodowej, pełnią funkcje mieszkaniowe i gospodarcze związane z rolnictwem,

2. Polityka przestrzenna w strefach, o których mowa w ust. 1, polega na porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania, a także wyposażenia tych obszarów w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleni),

3. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **MR1A** i **MR2A** - Misztale, **MR3** - Kruhel Pawłowski, **MR4** - Kruhel Pełkiński, **MR5A** - Brodowicze, **MR6** - Szwabry, **MR7** - Łazy Kostkowskie i **MR8A** - Kolaniki:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy, z korygowaniem - przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia, a także z zachowaniem i ochroną historycznych układów przestrzennych wsi oraz zespołów i obiektów tradycyjnego budownictwa wiejskiego, z dostosowaniem standardów użytkowych i wyposażenia tych obiektów do współczesnych potrzeb,
- 2) korygowanie, przy remontach modernizacyjnych - formy architektonicznej obiektów trwałych, dysharmonijnych w stosunku do otoczenia,
- 3) wprowadzanie na wolnych terenach nowej zabudowy, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) przeznaczenia terenu do zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, z dopuszczeniem działalności usługowej i gospodarczej, zwłaszcza związanej z rolnictwem,
 - b) stosowania niewielkich gabarytów zabudowy i preferowania zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym,
 - c) preferowania form architektury tradycyjnej i tradycyjnych materiałów wykończeniowych z zaleceniem stosowania dachów dwu- lub czterosпадowych,
- 4) utrzymanie i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy, z udziałem zadrzewień i zakrzewień,
- 5) zapewnienie dostępności komunikacyjnej urządzeń i obiektów, w tym:
 - a) modernizacja dróg i ulic (poszerzenia jezdni, wyznaczenie pasów dla rowerzystów, urządzenie chodników z przystosowaniem do potrzeb niepełnosprawnych w obrębie terenów zabudowanych, urządzenie zieleni),

- b) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych na wyznaczonych trasach,
- 6) zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w miarę możliwości - z systemów miejskich, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze,
- 7) rozbudowa zespołów MR1A, MR2A, MR5A i MR8A jest uwarunkowana zabezpieczeniem ich przed powodzią.

§19.

1. Strefa **RZ** - terenów rolnych o przewadze użytków zielonych, obejmujące: tereny otoczenia cieków stanowiące ciągi ekologiczne, tereny podmokłe, a także strome stoki i uskoki terenowe oraz tereny łąkowo pastwiskowe - obok funkcji rolniczej pełni funkcje ochronne i wypoczynkowe.

2. Polityka przestrzenna na obszarach, o których mowa w ust. 1, polega na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych, wykorzystaniu rolniczym oraz udostępnianiu ich dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie ich wartości przyrodniczych i wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych.

3. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów **RZ**:

- 1) ochronie podlega przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system ciągów (korytarzy) ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin, a także ekosystemów mających istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
- 2) proponuje się wprowadzanie zalesień, zadrzewień i zakrzewień terenu; działania te powinny dotyczyć zwłaszcza stromych stoków i terenów otoczenia cieków; należy stosować biologiczną obudowę cieków oraz zabezpieczania koryt przed erozją przez zabudowę roślinną,
- 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się:
 - a) urządzenia działalności gospodarczej związanej z rolnictwem, w tym w szczególności - wymagającej zachowania określonych odległości od zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - b) urządzenia związane z gospodarką wodną, w tym z ochroną przed powodzią,
 - c) prowadzenie prac geologiczno-wiertniczych mających na celu poszukiwanie i rozpoznawanie złóż surowców, na podstawie koncesji udzielanych przez Ministra Środowiska, przy zachowaniu obowiązujących przepisów branżowych,
- 4) tereny mogą być wykorzystane dla wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch pieszy, rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras,
 - b) dopuszcza się urządzenie miejsc odpoczynku,
 - c) dopuszcza się sytuowanie ogrodów działkowych i utrzymuje się istniejące.
- 5) utrzymanie istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej z możliwością remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy; ochrona zabudowy o wartościach kulturowych, przy zachowaniu zasady uzupełniania wyposażenia istniejącej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania (z warunkiem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
- 6) utrzymanie istniejących tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie (np. konieczne nowe powiązania drogowe, telekomunikacyjne, niezbędne przebiegi przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych itp.).

§20.

1. Strefa **RP** - terenów rolnych o przewadze gruntów ornych, pełni funkcje rolnicze.
2. Polityka przestrzenna na obszarach, o których mowa w ust. 1, polega na ochronie kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rolniczym wykorzystaniu terenu stosownie do jego predyspozycji, przy zachowaniu jego wartości przyrodniczych i krajobrazowych.
3. Określa się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów RP, o których mowa w ust. 1:
 - 1) wzmoczonej ochronie podlegają: rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
 - 2) wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej ze znaczącym udziałem gospodarki polowej, stosownie do predyspozycji terenu,
 - 3) jak w § 19, ust. 3-6.

Rozdział VII
KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM ZASAD WARTOŚCI ŚRODOWISKA
KULTUROWEGO, PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

§21.

1. Polityka w zakresie komunikacji polega na tworzeniu warunków sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania osób, ładunków i wiadomości w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych oraz dążeniu do minimalizacji uciążliwości ruchu i urządzeń komunikacyjnych w stosunku do środowiska - i powinna zapewnić:

- 1) możliwość dojazdu (dotarcia) w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych,
- 2) poprawę standardów podróży (obniżenie czasu i poprawa warunków podróży),
- 3) racjonalność ponoszenia kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych,
- 4) racjonalizację ruchliwości (kształtowanie zachowań komunikacyjnych mieszkańców, oddziaływanie na wybór środka lokomocji),
- 5) złagodzenie nierównomierności obsługi transportowej poszczególnych obszarów gminy,
- 6) dostęp do systemu transportowego osobom niepełnosprawnym.

2. Określa się następujące kierunki rozwoju komunikacji kolejowej:

- 1) utrzymanie, modernizacja i ewentualna rozbudowa istniejącej linii i urządzeń kolejowych, w tym modernizacja i rozbudowa dworca kolejowego, w powiązaniu z dworcem autobusowym, w celu prawidłowej obsługi zewnętrznego ruchu osobowego i towarowego,
- 2) w miarę potrzeby, budowa bocznic kolejowych oraz urządzeń towarzyszących (rampy wyładownicze itp.), w celu prawidłowej obsługi terenów działalności gospodarczej, w tym zwłaszcza przemysłowej i związanej z wymianą handlową.

3. Określa się następujące kierunki rozwoju komunikacji drogowej:

- 1) budowa, w ciągu obecnej drogi krajowej nr 4, relacji Zgorzelec - Medyka, obwodnicy miasta po jego północnej stronie, jako drogi ruchu przyspieszonego, dwujezdniowej klasy GP, stanowiącej podstawowy element przyszłego układu drogowego miasta, zapewniającego jego powiązanie zewnętrzne; przyjmuje się zasadę etapowej realizacji tej drogi:
 - a) w pierwszym etapie - budowę drogi jednojezdniowej, z jednopoziomowymi skrzyżowaniami (jeśli inne uwarunkowania nie wymagają od początku skrzyżowań dwupoziomowych),
 - b) w następnych etapach - dobudowę drugiej jezdni i zmianę części skrzyżowań na węzły dwupoziome,
- 2) utrzymanie i modernizacja obecnej drogi krajowej nr 77 relacji Lipnik - Sandomierz - Jarosław - Przemyśl (biegnącej w kierunku Leżajska, w ciągu ulic Kraszewskiego, Pełkińskiej, Kruhel Pełkiński), jako drogi jednojezdniowej, klasy G,
- 3) modernizacja i uzupełnienie głównego układu drogowego miasta, doprowadzającego ruch do poszczególnych dzielnic (stref rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych i stref działalności gospodarczej) jako ulic i dróg zbiorczych - Z, w tym:
 - a) obecnego odcinka drogi krajowej nr 4 w ciągu ulic Krakowskiej, Jana Pawła II, 3 Maja,
 - b) obecnej drogi wojewódzkiej nr 865 relacji Jarosław - Bełzec, w ciągu ulic Tamowskiego, Zamkowej, Sanowej i drogi wojewódzkiej nr 870 w kierunku Sieniawy,
 - c) obecnej drogi wojewódzkiej nr 880 relacji Jarosław - Pruchnik, w ciągu ulic Słowackiego, Pruchnickiej,
 - d) obecnej drogi powiatowej w ciągu ul. Grodziszczańskiej, z budową jej przedłużenia w części południowej, wzdłuż linii kolejowej do połączenia w rejonie wiaduktu kolejowego z ul. Słowackiego,

- e) obecnej drogi powiatowej w ciągu ul. Lotników i Strzeleckiej, z budową jej przedłużenia do ul. Morawskiej i połączenia z ul. 3 Maja oraz z projektowaną obwodnicą (i ew. przekroczeniem Sanu i połączeniem z drogami nr 865 i 870),
- f) budową ulicy wzdłuż linii kolejowej po jej południowej stronie, od ul. Pruchnickiej do wiaduktu kolejowego i połączenia z ul. Morawskiej,
- 4) modernizacja i uzupełnienie układu ulic obsługujących poszczególne dzielnice, jako ulic lokalnych - L i dojazdowych - D,
- 5) uspokojenie ruchu samochodowego w obrębie obszaru UC1 strefy centralnej, w powiązaniu z systemem parkingów i komunikacji zbiorowej,
- 6) zorganizowanie sprawnie funkcjonującego systemu komunikacji zbiorowej, przy wydatnym zwiększeniu częstotliwości kursowania, zmniejszeniu ilości linii i uczynieniu przebiegu tych linii i usytuowania przystanków,
- 7) w związku z realizacją inwestycji w granicach obszaru UC3, wskazuje się podjęcie działań mających na celu usprawnienie ruchu w sąsiedztwie badanego obszaru, w tym:
 - a) połączenie parkingu od strony ul. Pruchnickiej z parkingiem wielostanowiskowym przy ul. Traugutta,
 - b) czytelne oznakowanie dojazdów i wyjazdów z obiektu zlokalizowanego na obszarze UC3.

4. Ustala się następujące kierunki dotyczące polityki parkingowej i obsługi komunikacji:

- 1) w zakresie polityki parkingowej:
 - a) zniechęcanie do długookresowego parkowania w strefie centralnej (w obrębie obszaru UC2) na rzecz parkowania krótkookresowego,
 - b) utworzenie parkingów wielofunkcyjnych na obrzeżu miasta, w powiązaniu z przystankami komunikacji zbiorowej (parkingi powinny być sytuowane dalej od centrum i śródmieścia niż te przystanki, z uwzględnieniem przywilejów dla niepełnosprawnych,
 - c) przeznaczenie zysków z opłat parkingowych na specjalny fundusz wspierania alternatywnych form transportu (a nie wyłącznie samochodu).
- 2) określa się zasadę sytuowania urządzeń obsługi komunikacji w powiązaniu z głównymi zespołami parkingów:
 - a) po zachodniej stronie miasta, w rejonie węzła obwodnicy z ul. Krakowską i ul. Lotników
 - b) po zachodniej stronie miasta, w rejonie Garbarzy,
 - c) w rejonie Podzamcza i - w ograniczonym zakresie - zespołu SW1, jako urządzenia towarzyszące głównej funkcji parkingowej.
- 3) utrzymuje się istniejącą bazę komunikacji samochodowej w rejonie osiedla Pruchnickiego.

5. Ustala się następujące kierunki polityki w zakresie ruchu niezmotoryzowanego:

- 1) uznanie roweru jako pełnoprawnego środka obsługi komunikacyjnej miasta, uzasadnione względami ekologicznymi i utworzenie spójnego i bezpiecznego systemu dróg rowerowych, powiązanych z formami transportu zbiorowego, zwłaszcza z koleją, a w szczególności:
 - a) wytyczenie i budowa systemu tras komunikacji rowerowej,
 - b) wprowadzenie ułatwień dla rowerzystów w obrębie istniejącego układu ulicznego, w postaci:
 - wykorzystania chodników tam, gdzie jest to możliwe,
 - wydzielenia ścieżek rowerowych, nawet na krótkich odcinkach, czytelnie podłączonych do ścieżek lub chodników,
 - kanalizacji ruchu z uwzględnieniem rowerzystów na skrzyżowaniach,
 - c) urządzenie i odpowiednie wyposażenie miejsc pozostawiania rowerów;

- 2) utworzenie i odpowiednie wyposażenie układu ciągów pieszych, w obrębie miasta.

§22.

1. Rozwój systemu zaopatrzenia w wodę miasta Jarosławia powinien:

- 1) zapewnić wszystkim mieszkańcom i innym odbiorcom wymaganą ilość oraz jakość wody, a także poprawę standardu usług w zakresie niezawodności dostawy wody,
- 2) rozwój tego systemu powinien następować zarówno „do wewnątrz” (restrukturyzacja i modernizacja), jak i „na zewnątrz” (rozbudowa i rozszerzenie terytorialne systemu).

2. Realizacja tych zamierzeń wymaga utrzymania i rozwijania dotychczasowego systemu zaopatrzenia w wodę, w tym:

- 1) dokończenia budowy zespołu urządzeń źródłowych zaopatrzenia w wodę miasta Jarosławia (składającego się z ujęcia brzegowego na Sanie, chlorowni, zakładu uzdatniania wody - ZUW i zbiornika wyrównawczego na Widnej Górze), w tym w szczególności (ZUW) w Muninie, z sukcesywnym dostosowywaniem wydajności tych urządzeń do potrzeb rozwojowych miasta,
- 2) modernizacji istniejących sieci, w tym wymiany części istniejących rurociągów i zmian przebiegu tras niektórych ich odcinków, w celu uniknięcia awarii,
- 3) zwiększenia zasięgu obsługi poprzez rozbudowę terytorialną systemu wodociągowego, przy wyprzedzającym doprowadzaniu sieci wodociągowej do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługi i działalność gospodarczą,
- 4) wyposażenia terenów zabudowy w awaryjne ujęcia wody (studnie) niezależne od systemu wodociągowego; odległość do studni z budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać 800m.

§23.

1. Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków miasta Jarosława powinien:

- 1) zapewnić wszystkim mieszkańcom i innym użytkownikom możliwość korzystania z ww. urządzeń, przy zachowaniu odpowiednich standardów oczyszczania ścieków,
- 2) rozwój tego systemu powinien następować zarówno „do wewnątrz” (restrukturyzacja i modernizacja), jak i „na zewnątrz” (rozbudowa i rozszerzenie terytorialne systemu).

2. Realizacja tych zamierzeń wymaga utrzymania i rozwijania dotychczasowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków, w tym:

- 1) rozbudowy przeciążonej obecnie oczyszczalni ścieków, w celu zwiększenia jej przepustowości i uzyskania odpowiednich parametrów oczyszczania, z utrzymaniem punktu zlewnego odpadów płynnych oraz zabezpieczenie jej przed powodzią,
- 2) utrzymania w odpowiednim stanie istniejących kolektorów oraz budowy nowych kolektorów zbiorczych do oczyszczalni ścieków,
- 3) modernizacji istniejącej sieci kanalizacyjnej w obrębie śródmiejskiej części miasta, w celu powiązania fragmentów dawnych sieci ogólnospławnych i sanitarnych w spójnie funkcjonujący system,
- 4) zwiększenia zasięgu obsługi poprzez rozbudowę terytorialną systemu kanalizacyjnego, w tym:
 - a) z wyprzedzającym wyposażeniem w kolektory i rozdzielczą sieć kanalizacyjną terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową, usługi i działalność gospodarczą, w strefach mieszkaniowo-usługowych i działalności gospodarczej,
 - b) sukcesywnym wyposażaniu w sieci kanalizacyjne zespołów zabudowy związanych z rolnictwem (MR) w północnej części miasta, przy zastosowaniu systemu mieszanego – grawitacyjno-ciśnieniowego, z odprowadzeniem ścieków do miejskiej

- oczyszczalni,
- c) utrzymania, modernizacji i rozbudowy istniejących systemów kanalizacji deszczowej, co najmniej wzdłuż głównych dróg i ulic, z wyposażeniem miejsc wylotów istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej w separatory do oddzielania związków ropopochodnych, piasku i zawiesin.

3. W strefach rolniczych RZ i RP dopuszcza się wyposażenie oddalonych, małych zespołów zabudowy oraz istniejącej zabudowy rozproszonej, położonej poza zasięgiem miejskiego systemu kanalizacyjnego, w indywidualne lub grupowe urządzenia kanalizacyjne ze szczelnymi zbiornikami wybieralnymi, przy jednoczesnym wspieraniu rozwiązań indywidualnych (przydomowe oczyszczalnie ścieków lub minioczyszczalnie dla grup budynków).

§24.

1. Rozwój systemu zaopatrzenia miasta Jarosław w energię elektryczną powinien zmierzać w kierunku:

- 1) zapewnienia wszystkim obecnym i przyszłym odbiorcom, niezbędnych dostaw mocy i energii elektrycznej o obowiązujących standardach,
- 2) minimalizacji kosztów ponoszonych przez miasto na oświetlenie miejsc publicznych, ulic, placów i dróg znajdujących się na terenie miasta,
- 3) ograniczenie niekorzystnego wpływu elektroenergetycznych linii napowietrznych na walory krajobrazowe i przyrodnicze gminy,
- 4) *wykorzystania energii z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej.*

2. Realizacja tych zamierzeń wymaga utrzymania i rozwijania dotychczasowego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym:

- 1) utrzymania dotychczasowych źródeł zasilania liniami 110kV do istniejących GPZ i w miarę potrzeby zwiększanie ich mocy,
- 2) modernizacji i uzupełniania istniejącej sieci rozdzielczej średniego napięcia oraz sieci rozdzielczej niskiego napięcia 0,4kV,
- 3) zwiększenia zasięgu obsługi poprzez rozbudowę terytorialną sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV, na terenach objętych procesami inwestycyjnymi oraz tych, na których istniejące wyposażenie jest niewystarczające,
- 4) na terenach o zwartej zabudowie lub o wysokich walorach krajobrazowych – budowy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym, a stacji transformatorowo rozdzielczych 15/0,4kV w wersji wewnętrznej.

3. Należy zapewnić:

- 1) strefy ochronne linii elektroenergetycznych 110kV o szerokości 20m (po 10m od osi linii) oraz stref technicznych linii 15kV (11m - po 5,5m od osi linii),
- 2) zachowanie odpowiednich odległości nowej zabudowy w stosunku do istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, stosownie do obowiązujących przepisów i norm,
- 3) *strefę ochronną od obszaru produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego oraz powiązanych z nią urządzeń, magazynów energii i infrastruktury,*
- 4) *przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż: dla linii napowietrznych WN-110 kV- 11 m po każdej ze stron od osi linii; dla linii napowietrznych SN - 7m po każdej ze*

stron od osi linii; dla linii napowietrznych nn-0,4 kV- 3,5 m po każdej ze stron od osi linii, dla linii kablowych SN i nn - 0,7 m po każdej ze stron od osi linii; dla linii kablowych WN - 1,5 m po każdej ze stron od osi linii. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

§25.

1. Rozwój systemu zaopatrzenia miasta Jarosławia w gaz powinien zmierzać w kierunku zapewnienia dostaw gazu w ilościach odpowiadających zapotrzebowaniu, a także ciągłości i pewności zasilania oraz wysokiego standardu świadczonych usług.

2. Realizacja tych zamierzeń wymaga utrzymania i rozwijania dotychczasowego systemu zaopatrzenia w gaz, w tym:

- 1) utrzymania istniejących źródeł zasilania z tranzytowych rurociągów wysokopięnych oraz rozwijania eksploatacji i wykorzystania istniejących złóż gazu ziemnego na terenie miasta, wraz z towarzyszącą infrastrukturą (tłocznia i rozdzielnia gazu, stacje redukcyjno pomiarowe, gazociągi kopalniane, otwory eksploatacyjne),
- 2) utrzymania i modernizacji istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia oraz stacji redukcyjnych,
- 3) zwiększenia zasięgu obsługi poprzez rozbudowę terytorialną sieci średniego i niskiego ciśnienia oraz budowę nowych stacji redukcyjnych na terenach objętych procesami inwestycyjnymi oraz tych, na których istniejące wyposażenie jest niewystarczające.

3. Należy zapewnić strefy ochronne, z zakazem zabudowy:

- 1) gazociągów wysokopięnych, o szerokości 25 do 30m od osi gazociągu,
- 2) stref wokół odwiertów gazu, o promieniu 50m, a wokół otworów zlikwidowanych – o promieniu 10m.

3a. W granicach zmiany nr 7/2/2010 studium, w związku z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 6 m, gdzie linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu.

§26.

1. Rozwój systemu ciepłowniczego powinien zapewnić mieszkańcom miasta i innym użytkownikom jak najszersze możliwości korzystania z miejskiego lub grupowych systemów ciepłowniczych bądź korzystania z urządzeń indywidualnych, przy zapewnieniu wymagań ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

2. Realizacja tych zamierzeń wymaga:

- 1) sukcesywnej modernizacji istniejących systemów ciepłowniczych, stanowiących w znacznej części wyeksploatowane i mało wydajne urządzenia grzewcze opalane węglem lub koksem, a w szczególności:
 - a) zmiany czynnika grzewczego we wszystkich kotłowniach w śródmiejskiej części miasta, na gaz ziemny wysokometanowy,
 - b) budowy nowych kotłowni wyłącznie jako kotłowni na olej opałowy lub gaz ziemny,
 - c) zwiększenia zasięgu obsługi poprzez rozbudowę terytorialną systemów ciepłowniczych, w celu wyposażenia terenów objętych zorganizowanymi procesami inwestycyjnymi; dotyczy to zwłaszcza stref MS3 i DH,
- 2) sukcesywnej modernizacji indywidualnych urządzeń grzewczych, na ogrzewane gazem bądź - w małych domach - energią elektryczną,
- 3) jako działanie towarzyszące przebudowie systemu ciepłowniczego, prowadzenie prac oraz tworzenie zachęt do ocieplania istniejących budynków.

§27.

1. W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci

telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystujące nowe technologie. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

2. Wskazuje się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

3. W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych – budowę nieodpłatnego dostępu do Internetu – np. za pomocą sieci Hotspotów.

§28.

Ustala się następujące kierunki rozwoju cmentarnictwa (na obszarze DT1):

- 1) utrzymanie i rozbudowa istniejących cmentarzy oraz budowa nowego cmentarza w rejonie ul. Krakowskiej, z zarezerwowaniem terenu umożliwiającym jego dalszą rozbudowę w przyszłości.
- 2) wyposażenie zespołu cmentarzy w rejonie ul. Krakowskiej w niezbędne urządzenia towarzyszące,
- 3) utrzymanie w otoczeniu istniejących cmentarzy grzebalnych wymaganych stref ochronnych.

§29.

Określa się następujące kierunki rozwoju systemu gospodarki odpadami:

- 1) w celu ograniczenia ilości odpadów i przedłużenia czasu korzystania z istniejącego składowiska gminnego, konsekwentne wprowadzanie systemu segregacji odpadów stałych, przy przyjęciu następujących zasad:
 - a) wstępnej selekcji odpadów u „wytwórców”; przekazywanie „wytwórcom” odpadów zestawów do ich segregowania,
 - b) urządzenie punktu segregacji wtórnej przy istniejącym składowisku,
 - c) zapewnienie przez gminę odbierania odpadów nadających się do wtórnego wykorzystania, w drodze zawierania odpowiednich porozumień,
 - d) wywożenie na miejskie składowisko jedynie odpadów nieprzerabialnych,
- 2) rozwijanie równoległych działań organizacyjnych, edukacyjnych i promocyjnych (zachęt finansowych), ułatwiających wprowadzanie systemu segregacji odpadów stałych,
- 3) utrzymanie i rozbudowa istniejącego składowiska odpadów, z zachowaniem następujących wymagań:
 - a) ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczeń przed zanieczyszczeniem wód i gleb odciekami ze składowiska przy zapewnieniu warunków stałej kontroli oddziaływania wysypiska na środowisko,
 - b) zabezpieczenie składowiska przez zalewaniem wodami powodziowymi,
 - c) osłonięcie wglądu na wysypisko pasmami zieleni izolacyjnej,
 - d) zorganizowanie wtórnej segregacji odpadów,
 - e) wprowadzanie urządzeń do kompostowania odpadów organicznych oraz do składowania balastu (substancji nieprzerabialnych),
 - f) urządzenie odrębnej części składowiska do składowania odpadów niebezpiecznych lub wywożenie ich na składowisko poza terenem gminy,
- 3) zapewnienie niezawodności funkcjonowania taboru służącego do wywożenia odpadów

stałych na wysypisko miejskie, a płynnych do punktu zlewnego przy miejskiej oczyszczalni ścieków,

- 4) likwidowanie i rekultywowanie „dzikich” wysypisk oraz niedopuszczanie do powstawania nowych.

§30.

1. Określa się następujące zasady ochrony przed skutkami powodzi i nagłych wzebrań wód:

- 1) opracowanie kompleksowego programu rozwiązań w zakresie zabezpieczeń przeciwpowodziowych; stosownie do wskazań ww. programu - budowę wałów przeciwpowodziowych i innych, lokalnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych, utworzenie polderów itp,
- 2) utrzymywanie i uzupełnienie urządzeń hydrotechnicznych rzek i potoków w dobrym stanie technicznym, w tym udrożnienie odpływów cieków do Sanu oraz stosowanie obudowy biologicznej cieków,
- 3) wykorzystanie projektowanego zbiornika w rejonie Stawek jako elementu systemu ochrony przed powodzią.
- 4) stworzenie systemu monitorowania zjawisk powodziowych.

2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić możliwość i warunki prowadzenia działań ratowniczych, zaopatrzenia w wodę do celów pożarowych, a zwłaszcza odpowiednie drogi i dojazdy pożarowe.

3. Realizacja odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych warunkuje możliwość szerszego wykorzystania do zabudowy terenów, zagrożonych obecnie powodzią.

Rozdział VIII
STRATEGICZNE OBSZARY ROZWOJU JAROSŁAWIA; OBSZARY OBJĘTE
OBOWIĄZKIEM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

§31.

1. Określa się następujące "obszary strategiczne", wymagające prowadzenia przez władze miasta aktywnej strategii realizacyjnej, jako warunku osiągnięcia celów rozwoju, o których jest mowa w rozdz. II i spełnienia głównego celu rozwoju Jarosławia:

- 1) strefa centralna miasta - UC, wymagająca restrukturyzacji, na zasadach określonych w § 8, z zachowaniem wymagań konserwatorskich, w tym zwłaszcza na obszarze funkcjonalnym UC 1 - Starego Miasta,
- 2) obszar funkcjonalny MS3 w strefie rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej, stanowiący nową, śródmiejską dzielnicę miasta,
- 3) zachodnia część obszaru MP2 w strefie rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej, wymagająca restrukturyzacji, na zasadach określonych w § 10 ust. 5,
- 4) strefa DH - terenów zespołu urządzeń obsługi wymiany handlowej, jako nowo tworzona dzielnica działalności gospodarczej związanej z Jarosławiem, położona w całości poza obecnymi granicami administracyjnymi miasta,
- 5) obszar funkcjonalny SW1 - miejskiego parku sportu i wypoczynku, jako nowo tworzony zespół usługowy,
- 6) tereny związane z przełożeniem trasy drogi krajowej nr 4, czyli planowanej budowy północnej obwodnicy miasta, wymagające przekształcenia i przystosowania do nowej funkcji.

2. Prowadzenie przez miasto aktywnej strategii realizacyjnej, o której mowa w odniesieniu do obszarów, wymienionych w ust. 1, pkt 1-6, dotyczy zarówno przedsięwzięć związanych z realizacją celów publicznych, finansowanych z budżetu miasta lub organów rządowych i sterowanych przez miasto, jak i realizacji przedsięwzięć finansowanych ze środków własnych innych podmiotów, koordynowanych przez miasto; ich realizacja w znacznej części przypadków może być uwarunkowana podjęciem wspólnych działań inwestycyjnych, a w niektórych przypadkach - scaleniem gruntów.

3. Realizacja zadań na obszarach strategicznych powinna mieć charakter działalności priorytetowej, prowadzonej w Urzędzie Miasta na specjalnej ścieżce operacyjnej, w celu ułatwienia podejmowania decyzji dotyczących zagospodarowania tych obszarów.

§32.

1. Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy następujących obszarów w granicach administracyjnych miasta Jarosławia i położonych (w przypadku strefy DH - poza jego granicami):

- 1) na podstawie przepisów art. 13 ust. 1, pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 z 1994 r. z późn. zm.), obszarów dla których w studium określa się obowiązek sporządzenia planu miejscowego, ze względu na istniejące uwarunkowania:
 - a) centralnej strefy miasta UC, o której mowa w § 31 ust. 1 pkt 1,
 - b) obszaru MS3 w strefie rozwoju funkcji mieszkaniowo usługowej, o którym mowa w § 31 ust. 1 pkt 2,
 - c) zachodniej części obszaru MP2 w strefie rozwoju funkcji mieszkaniowo usługowej, o którym mowa w § 31 ust. 1 pkt 3,
 - d) strefy DH - zespołu urządzeń obsługi wymiany handlowej, o której mowa w § 31 ust. 1 pkt 4,
 - e) obszaru SW1 - miejskiego parku sportu i wypoczynku, o którym mowa w § 31 ust. 1

- pkt 5,
- f) wschodniej części obszaru funkcjonalnego MPI w strefie rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - g) poszczególnych obszarów funkcjonalnych MP4, MP5 i MP6 w strefie rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej - sukcesywnie, w miarę ich zagospodarowywania,
 - h) obszaru SW3 w strefie usługowej, sportowo wypoczynkowej.
- 2) na podstawie przepisów art. 13 ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 z 1994r. z późn. zm.), terenów związanych z realizacją ponadlokalnych zadań publicznych, w tym:
- a) terenów związanych z budową północnej obwodnicy miasta, w ciągu drogi krajowej nr 4,
 - b) terenów związanych z rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym.
- 3) na podstawie przepisów art. 13 ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 z 1994r. z późn. zm.), terenów związanych z realizacją lokalnych zadań publicznych, w tym:
- a) terenów związanych z realizacją przedsięwzięć z zakresu komunalnej infrastruktury technicznej - w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, wyposażenia w gaz, ciepło, energię elektryczną, urządzenia składowania odpadów, a także rozbudowy cmentarzy,
 - b) terenów związanych z budową przedsięwzięć z zakresu komunikacji w tym przedłużenia ul. Strzeleckiej do ul. Morawskiej,
 - c) terenów związanych z innymi przedsięwzięciami finansowanymi całkowicie bądź częściowo z budżetu gminy (sporządzanie planów miejscowych w miarę konkretyzacji zamierzeń realizacyjnych).
- 4) na podstawie przepisów art. 13 ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 z 1994r. z późn. zm.) i art. 53 ustawy z dnia 4 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. nr 27 z 1994r., z późn. zm.) dotyczy terenu górniczego, oznaczonego na rysunku studium i obejmującego południowo zachodni fragment obszaru miasta.

§33.

W celu uzyskania szerszej podbudowy merytorycznej dalszych prac w zakresie miejscowego planowania przestrzennego oraz działalności realizacyjnej, postanawia się podjąć następujące opracowania specjalistyczne:

- 1) w zakresie zagadnień komunikacyjnych - program organizacji ruchu,
- 2) program działań dotyczących ochrony dóbr kultury.

Rozdział VIII

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

Zmiana „Studium uwarunkowań i klimatów zagospodarowania przestrzennego miasta Jarosławia” dotyczyła w warstwie merytorycznej dwóch niewielkich obszarów, które w uprzednio opracowanym dokumencie miały pełnić inne funkcje. Potrzeby przestrzenne wynikające z szybkiego rozwoju sfer społecznej i gospodarczej wyrażają się i przekładają na nowe tereny budowlane. W Jarosławiu następuje wyczerpywanie się zasobów wysoce przydatnych dla urbanizacji terenów, czyli obszarów z rozwiniętą siecią infrastrukturalną i obsługą komunikacyjną. Na pierwotnym i wtórnym rynku obrotu ziemią i nieruchomościami obserwowana jest stała wzrostowa tendencja cen. Świadczy to o powstawaniu trwałego zjawiska rozwoju ekonomicznego i społecznego, a tym samym atrakcyjności lokalizacyjnej Jarosławia.

Powstaje zatem pytanie: na ile są trafne założenia polityki przestrzennej uchwalone w 2001 roku? Odpowiedź jest jednoznaczna: na tyle, ile uwarunkowań na przełomie wieków można było zdiagnozować i zdefiniować. Diagnoza prospektywna, której zadaniem jest „odgadywanie” przyszłości na podstawie przesłanek współczesności – dawała takie odpowiedzi, ale nie mogła je dokładnie konkretyzować przestrzennie i merytorycznie, czyli funkcjonalno-strukturalnie. Zatem opracowana zmiana Studium jest pojedynczym podejściem do jego zmiany. Po obecnie opracowanej zmianie użytkowania terenów, będą następne, o tym decyduje ciągłość planowania jako procesu rozciągniętego w czasie i przestrzeni. To nie jest ułomność tego dokumentu, a jedynie świadectwo ciągłości planowania wynikające z dynamiki sfer: planistycznej, infrastrukturalnej, ekonomicznej i społecznej.

Synteza ustaleń studium

W strefie funkcjonalno-przestrzennej, uwarunkowanej szeregiem czynników środowiskowych i kulturowych, struktura przestrzenna miasta Jarosławia jest utrwalona. Poszczególne strefy, oznaczone w tekście i mapie studium mają określoną politykę przestrzenną, na którą składają się uwarunkowania, kierunki zagospodarowania i użytkowania w obszarach, które zostały wyznaczone w strukturze planistycznej miasta. Takie podejście pozwala na korzystnie z dokumentu Studium, a także na ustalenie predyspozycji lokalizacyjnych.

Projektowane zmiany polityki przestrzennej w niniejszej edycji odnoszą się do dwóch terenów położonych w różnych strefach funkcjonalno-przestrzennych. Pozostałe strefy i funkcje terenów pozostają bez zmian.

Pierwsza zmiana znajduje się w strefie UC – centralnej i dotyczy fragmentu obszaru UC2, położonego pomiędzy Starym Miastem a dworcem kolejowym. W tym rejonie wyznaczono teren oznaczony symbolem UC2a, dla którego ustalono następujące kierunki zagospodarowania terenu:

- usługi handlu, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- gastronomii,
- hotelarstwa,
- sportu i rekreacji,
- usług i przestrzeni publicznych, w tym administracyjnych i kultury,
- mieszkalnictwo.

Druga zmiana dotyczy obszaru MR1, strefy obejmującej główne zespoły zabudowy zagrodowej, pełniące funkcje mieszkaniowe i gospodarcze związane z rolnictwem oraz części strefy RP. W rejonie ulicy Boczna Sanowa wyznaczono obszar MN – „Garbarze”, zmieniając uprzednie przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniową z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej.

Rozdział IX
**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTeza USTALEŃ
PROJEKTU ZMIANY NR 3/1/2008 STUDIUM
W REJONIE UL. SPÓŁDZIELCZEJ**

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań zmiany studium

Zmiana Nr 3/1/2008 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia dotyczy niewielkiego obszaru (ok.11,50 ha) położonego w rejonie ul. Spółdzielczej. Dominującymi funkcjami w tym obszarze wskazanymi w dotychczasowym studium były:

- w części północno-zachodniej tereny strefy rolniczej o przewadze użytków zielonych – RZ (tworzącej podstawowy system ciągów ekologicznych na terenach rolniczych),
- w części południowo-wschodniej tereny strefy działalności gospodarczej, przemysłowej – obszar DP1.

Na rzeczywiste zagospodarowanie tego obszaru w chwili przystąpienia do zmiany studium składały się:

- tereny mieszkaniowe jednorodzinne lub mieszkaniowo-usługowe wzdłuż ulic Głębokiej, Żołnierskiej i 3-go Maja, w tym zaadaptowane na mieszkania, zdegradowane czworaki dawnego dworu Tyszkiewiczów, a przy ul. Spółdzielczej 1 dom jednorodzinny i zaadaptowany na mieszkania dawny dwór Tyszkiewiczów,
- tereny produkcyjno-usługowe wzdłuż ulicy Spółdzielczej,
- tereny nieużytków wzdłuż ulicy Spółdzielczej i w sąsiedztwie doliny Sanu.

Sąsiedztwo obszaru stanowią:

- od północy dolina Sanu,
- od zachodu zabytkowy klasztor SS. Niepokalanek,
- od południa tereny dawnej jednostki wojskowej i ul. 3-go Maja,
- od wschodu tereny mieszkaniowo-usługowe.

W sytuacji obecności terenów zabudowy mieszkaniowej i zgłaszanej przez inwestorów chęci rozwijania działalności usługowej, zamiast produkcyjnej wynika konieczność przeprowadzenia zmiany studium.

2. Synteza ustaleń zmiany studium

Kierując się zgłaszanymi wnioskami inwestorów i lokalnymi uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego w granicach opracowania zmiany studium przyjęto następujące tereny o określonych wiodących funkcjach:

- „obszar MS2a – część śródmiejskiej strefy mieszkaniowo-usługowej” – wzdłuż ulic Głębokiej, Żołnierskiej i 3-go Maja oraz w północnej części ulicy Spółdzielczej,
- „obszar DHa – część strefy działalności gospodarczej, handlowej, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych” – wzdłuż ulicy Spółdzielczej,
- „obszar ZEa – część strefy zieleni częściowo urządzonej (tworzącej system ekologiczny w mieście)” – część północna obszaru opracowania wraz z odcinkiem oddzielającym strefy MS2a i DHa.

Rozdział X
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ
PROJEKTU ZMIANY NR 7/2/2010 STUDIUM
W REJONIE UL. PRUCHNICKIEJ

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań zmiany studium

Zmiana Nr 7/2/2010 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia dotyczy obszaru o powierzchni ok. 0,25 ha położonego w rejonie ul. Pruchnickiej. Dotychczasowym przeznaczeniem przedmiotowego terenu była funkcja zieleni izolacyjnej. Faktyczne zagospodarowanie terenu związane jest z jego położeniem w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia. Większość obszaru pokryta jest roślinnością, tj. drzewami, krzewami ozdobnymi oraz roślinnością trawiastą.

W związku z modernizacją odcinka gazociągu na długości ok. 535 m od ul. Pruchnickiej w kierunku Przemyśla, w odniesieniu do przepisów odrębnych, nastąpiło zmniejszenie szerokości strefy kontrolowanej z 30 m do 6 m. Skutkowało to możliwością wprowadzenia zabudowy w granicach terenu, który dotychczas pełnił funkcję zieleni izolacyjnej.

Kierując się wnioskiem inwestorów, którzy zgłosili chęć wprowadzenia inwestycji na przedmiotowym terenie, po przeanalizowaniu uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jarosławia.

Ponadto, w związku z wejściem w życie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, dostosowano projekt zmiany studium do w/w przepisów.

2. Synteza ustaleń zmiany studium

W granicach opracowania zmiany studium, w odniesieniu do poprzedniej edycji studium, wprowadzono następujące zmiany:

- 1) Wyodrębniono obszar funkcjonalny U (o funkcji usługowej, w tym usług hotelarskich, turystycznych, handlowych i gastronomicznych);
- 2) Zaktualizowano zapisy dotyczące stref kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 relacji Jarosław – Pruchnik w granicach zmiany studium;
- 3) Uzupełniono zapisy związane z wejściem w życie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

3. Wpływ uwarunkowań na kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego

Do uwarunkowań mających wpływ na kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego należą przepisy odrębne związane z sieciami gazowymi. Strefa kontrolowana gazociągu uległa zmniejszeniu w wyniku modernizacji sieci gazowej. Teren, którego dotyczy zmiana studium przeznaczony był dotychczas na cele zieleni i zlokalizowany w ww. strefie. W związku z powyższymi uwarunkowaniami dokonano zmiany przedmiotowego obszaru na cele usługowe, gdzie umożliwiono lokalizację funkcji usługowej, w tym usług hotelarskich, turystycznych, handlowych i gastronomicznych).

Rozdział XI
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ
PROJEKTU ZMIANY NR 8/3//2010 STUDIUM
W REJONIE UL. TRAUGUTTA I PRUCHNICKIEJ „CENTRUM HANDLOWE”
JAROSŁAWIU

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań zmiany studium

Zmiana Nr 8/3/2010 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia dotyczy obszaru o powierzchni ok. 1,80 ha położonego w rejonie ul. Traugutta i Pruchnickiej.

Obecnie przedmiotowy teren pełni funkcję ośrodka usług podstawowych dla strefy mieszkaniowo-usługowej. Dotychczasowo w granicach przedmiotowego terenu znajdowały się budynki usługowe o funkcjach handlowej i biurowej. W związku z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, na przedmiotowym terenie rozpoczęły się roboty budowlane, przy czym północna część terenu nie została nimi objęta. W granicach terenu usytuowane są obecnie dwa budynki usługowe oraz stacja transformatorowa.

W związku z korzystnymi warunkami do lokalizowania funkcji usługowej, w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, sporządzono niniejszą zmianę studium. Działania te pozwolą na uruchomienie dalszych procesów planistycznych.

Przedmiotowa zmiana studium wpłynie na konieczność dokonania zmian w układzie komunikacyjnym miasta, ze względu na zwiększenie się natężenia ruchu drogowego.

Kierując się wnioskiem inwestorów, którzy zgłosili chęć wprowadzenia inwestycji na przedmiotowym terenie, po przeanalizowaniu uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, przystąpiono do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jarosławia.

2. Synteza ustaleń zmiany studium

W granicach opracowania zmiany studium, w odniesieniu do poprzedniej edycji studium, wprowadzono następującą zmianę:

- 1) Wyodrębniono obszar funkcjonalny UC3 (obszar lokalizacji funkcji usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) Uzupełniono wskazania odnoszące się do kierunków rozwoju układu komunikacyjnego w związku z planowaną inwestycją.

Rozdział XII
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ
PROJEKTU ZMIANY NR 9/1/2012 STUDIUM
W REJONIE UL. PODZAMCZE I ZAMKOWA W JAROSŁAWIU

I. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań zmiany studium

Przedmiotowa zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia wypełnia Uchwałę Nr 298/XXX/2012 Rady Miasta Jarosław z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 9/1/2012 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia w rejonie ul. Podzamcze i Zamkowa.

Celem zmiany studium jest porządkowanie i rozwijanie funkcji usługowej oraz zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią oraz zapewnienie lokalnej społeczności przyjaznych warunków życia i rozwoju.

W uwarunkowaniach zmiany studium określono m. in. dotychczasowe zagospodarowanie terenu objętego zmianą, warunki środowiska przyrodniczego i kulturowego terenu oraz wskazano potrzeby i możliwości rozwoju miasta na danym obszarze.

W związku z korzystnymi warunkami i predyspozycjami terenu do lokalizowania funkcji usługowej i mieszkaniowej, w kierunkach studium wyodrębnione zostały obszary:

- peryferyjny o funkcji usługowo-mieszkaniowej MP2a,
- peryferyjny o funkcji usługowej Ua,
- strefa zieleni częściowo urządzonej ZEb.

W ustaleniach zmiany studium uwzględniono zespół obiektów wpisanych do rejestru zabytków (decyzja nr A-432 z dnia 29.09.2010 r.) oraz potrzebę modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego, ze względu na zwiększenie natężenia ruchu drogowego.

Określenie warunków zabudowy, umożliwiających zrównoważony rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz zasad prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru, rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasad ochrony środowiska, pozwoli na zrównoważony rozwój miasta oraz na racjonalne zagospodarowanie tych terenów miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Zmiana Nr 9/1/2012 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia w rejonie ul. Podzamcze i Zamkowa nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

Zgodnie z art.12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do Uchwały uchwalającej zmianę Studium załącza się wymagane załączniki, tj.:

- 1) Załącznik Nr 1 – tekst zmiany Nr 9/1/2012 Studium pn. „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Podzamcze i Zamkowa”;
- 2) Załącznik Nr 2 – rysunek zmiany Nr 9/1/2012 Studium pn. „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Podzamcze i Zamkowa”, w skali 1:10 000;
- 3) Załącznik Nr 3 – jednolity tekst Studium pn. „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”;
- 4) Załącznik Nr 4 – jednolity rysunek Studium pn. „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”, w skali 1:10 000.

2. Synteza ustaleń zmiany studium

Zmiana Nr 9/1/2012 Studium przeprowadzona została zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

W tekście dotyczącym uwarunkowań dokonano charakterystyki obszaru objętego zmianą (załącznik nr 1 do Uchwały Nr 638/LVII/2013 Rady Miasta Jarosławia), natomiast w tekście jednolitym, stanowiącym załącznik nr 3 do Uchwały Nr 638/LVII/2013 Rady Miasta Jarosławia z dnia 28 października 2013 r. dotyczącym kierunków zagospodarowania przestrzennego, dokonano określenia:

- nowych terenów do obecnej struktury przestrzennej – terenów o symbolach MP2a, Ua i ZEb;
- kierunków i wskaźników zagospodarowania terenów - ustalono wymagane parametry stosownie do rodzaju elementów zagospodarowania;
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zmiana polega na wprowadzeniu możliwości rozbudowy układu dróg dojazdowych i wewnętrznych - nie oznaczonych na rysunku studium;
- obszaru, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- warunków wynikających z kierunków oraz polityki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

Ustalenia zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego wyróżniono:

- a) w tekście - kolorem czerwonym,
- b) na rysunku stanowiącym załącznik graficzny – linią ciągłą w kolorze granatowym wraz z niezbędnymi oznaczeniami.

Oznaczenia przyjęte w niniejszej zmianie nawiązują do oznaczeń określonych w studium.

Ze względu na zasięg obszaru przedmiotowej zmiany nie wystąpiła pełna problematyka ustaleń wymaganych dla uregulowania w studium.

Zmiana Studium nie wprowadza obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego, wymagające obowiązkowego wydzielania odrębnych dla nich terenów. Takimi inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej (poza drogami) nie wymagające wydzielania terenu działek.

Rozdział XIII
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ
STUDIUM - ZMIANA NR 11/1/2017 W REJONIE UL. PIEKARSKIEJ
W JAROSŁAWIU oraz ZMIANA NR 12/2/2017 W REJONIE UL. KRUEL
PEŁKIŃSKI W JAROSŁAWIU

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań zmiany studium

Zmiana Nr 11/1/2017 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia dotyczy obszaru o powierzchni ok. 9,0 ha położonego w rejonie ul. Piekarskiej.

Zmiana dotyczy jedynie korekty ustaleń w tekście w części uwarunkowań i kierunków. Zmiana podtrzymuje dotychczasowy kierunek przeznaczenia, wprowadza jedynie zmiany w zakresie obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, z uwagi na utratę przez tzw. małą ujeżdżalnię wartości historycznych i jej skreślenie z gminnej ewidencji zabytków, a także części wskaźników ustalonych dla obiektów handlowych (powierzchnia biologicznie czynna, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, parkingów).

Zmiana Nr 12/2/2017 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia dotyczy obszaru usytuowanego w północno – zachodniej części miasta Jarosławia w rejonie ul. Kruhel Pełkiński. Obszar zmiany obejmuje powierzchnię ok. 11,1 ha.

Celem zmiany jest wyznaczenie obszaru dla potrzeb rozwijania działalności gospodarczej i przemysłowej, w tym w zakresie potrzeb ponadlokalnych zgłoszonych jako realne potrzeby utworzenia zakładu wytwarzania elementów stacji regazyfikacji gazu ziemnego skroplonego. Obszar mieści się w wykazanym zapotrzebowaniu na nową zabudowę produkcyjną w opracowaniu pt. „Uwarunkowania potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Miejskiej Jarosław” w 2016 r.

Zmiana Nr 12/2/2017 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia w rejonie ul. Kruhel Pełkiński nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

2. Synteza ustaleń zmiany studium

W granicach opracowania zmiany Nr 11/1/2017 studium, w odniesieniu do poprzedniej edycji studium, wprowadzono następującą zmianę:

- 1) wykreślono tzw. małą ujeżdżalnię jako obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej, z uwagi na jego usunięcie z gminnej ewidencji zabytków,
- 2) zmieniono wskaźniki w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, intensywności zabudowy w ramach obszaru UC2a oraz parkingów.

W ramach zmiany studium nie wprowadzano zmian w zakresie ustalonego kierunku przeznaczenia tego obszaru.

W granicach opracowania zmiany Nr 12/2/2017 studium, w odniesieniu do poprzedniej edycji studium, wprowadzono następującą zmianę:

- 1) wprowadzono obszar funkcjonalny DP3 - przemysłowy;
- 2) określono kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenu - ustalono wymagane parametry stosownie do rodzaju elementów zagospodarowania.

Ze względu na zakres przedmiotowej zmiany nie wystąpiła pełna problematyka ustaleń wymaganych dla uregulowania w studium.

Ustalenia zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego wyróżniono:

- a) w tekście - kolorem niebieskim,
- b) na rysunku stanowiącym załącznik graficzny – wskazano granice terenów objętych zmianami linią ciągłą w kolorze czarno-żółtym wraz z niezbędnymi oznaczeniami.

Rozdział XIV

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ

PROJEKTU ZMIANY NR 10/1/2015 STUDIUM

W REJONIE UL. HETMANA JANA KAROLA CHODKIEWICZA W JAROSŁAWIU

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań zmiany studium

Przedmiotowa zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia wypełnia Uchwałę Nr 59/IX/2015 Rady Miasta Jarosław z dnia 25 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 10/1/2015 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia w rejonie ul. Hetmana Jana Karola Chodkiewicza w Jarosławiu.

Celem zmiany studium jest rozwijanie funkcji produkcyjnej wraz z usługami oraz funkcji mieszkaniowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią oraz zapewnienie lokalnej społeczności przyjaznych warunków życia i rozwoju.

W uwarunkowaniach zmiany studium określono m. in. dotychczasowe zagospodarowanie terenu objętego zmianą, warunki środowiska przyrodniczego i kulturowego terenu oraz wskazano potrzeby i możliwości rozwoju miasta na danym obszarze.

W związku z korzystnymi warunkami i predyspozycjami terenu do lokalizowania funkcji produkcyjnej i mieszkaniowo-usługowej, w kierunkach studium wyodrębnione zostały obszary:

- MP1a - część peryferyjnej strefy mieszkaniowo-usługowej,
- DP4 – przemysłowy – część strefy działalności gospodarczej,
- ZEc – część strefy zieleni częściowo urządzonej.

W ustaleniach zmiany studium uwzględniono potrzebę ochrony stanowisk archeologicznych występujących w południowej części obszaru objętego zmianą studium.

Określenie warunków zabudowy, umożliwiających zrównoważony rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz zasad prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru, rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasad ochrony środowiska, pozwoli na zrównoważony rozwój miasta oraz na racjonalne zagospodarowanie tych terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Zmiana Nr 10/1/2015 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia w rejonie ul. Hetmana Jana Karola Chodkiewicza nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

Zgodnie z art.12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do Uchwały uchwalającej zmianę Studium załącza się wymagane załączniki, tj.:

- 1) Załącznik Nr 1 – tekst Studium pn. „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ul. Hetmana Jana Karola Chodkiewicza w Jarosławiu – Zmiana studium nr 10/1/2015”;
- 2) Załącznik Nr 2 – rysunek pn. „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ul. Hetmana Jana Karola Chodkiewicza w Jarosławiu – Zmiana studium nr 10/1/2015”, w skali 1:10 000;
- 3) Załącznik Nr 3 – jednolity tekst Studium pn. „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”;
- 4) Załącznik Nr 4 – jednolity rysunek Studium pn. „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”, w skali 1:10 000.

2. Synteza ustaleń zmiany studium

Zmiana Nr 10/1/2015 Studium przeprowadzona została zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

W tekście dotyczącym uwarunkowań dokonano charakterystyki obszaru objętego zmianą (załącznik nr 1 do uchwały), natomiast w tekście jednolitym, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały, dotyczącym kierunków zagospodarowania przestrzennego, dokonano określenia:

- nowych terenów do obecnej struktury przestrzennej – terenów o symbolach MP1a, DP4 i ZEc;
- kierunków i wskaźników zagospodarowania terenów - ustalono wymagane parametry stosownie do rodzaju elementów zagospodarowania;
- warunków wynikających z kierunków oraz polityki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Oznaczenia przyjęte w niniejszej zmianie nawiązują do oznaczeń określonych w studium.

Ze względu na zasięg obszaru przedmiotowej zmiany nie wystąpiła pełna problematyka ustaleń wymaganych dla uregulowania w studium.

Ustalenia zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego wyróżniono:

- a) w tekście - kolorem fioletowym,
- b) na rysunku stanowiącym załącznik graficzny – linią przerywaną w kolorze żółto-bordowym wraz z niezbędnymi oznaczeniami.

Rozdział XV
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ
STUDIUM - ZMIANA NR 13/1/2022 PRZY UL. KAMIENNEJ
W JAROSŁAWIU

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań zmiany studium

Przedmiotowa zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia wypełnia Uchwałę Nr 729/LIII/2022 Rady Miasta Jarosław z dnia 3 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 13/1/2022 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia przy ul. Kamiennej.

Zmiana dotyczy obszaru usytuowanego przy zachodniej części miasta Jarosławia w przy ul. Kamiennej. Obszar zmiany obejmuje powierzchnię 12,3368 ha.

Celem zmiany studium jest wprowadzenie obszaru, na którym dopuszczalna będzie lokalizacja urządzeń na cele produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego

Zgodnie z art. 12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do Uchwały uchwalającej zmianę Studium załącza się wymagane załączniki, tj.:

- 5) Załącznik Nr 1 – tekst Studium pn. „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Kamiennej w Jarosławiu – Zmiana studium nr 13/1/2022”;
- 6) Załącznik Nr 2 – rysunek pn. „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Kamiennej w Jarosławiu – Zmiana studium nr 13/1/2022”, w skali 1:10 000;
- 7) Załącznik Nr 3 – jednolity tekst Studium pn. „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”;
- 8) Załącznik Nr 4 – jednolity rysunek Studium pn. „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”, w skali 1:10 000.

2. Synteza ustaleń zmiany studium

W granicach opracowania zmiany studium, w odniesieniu do poprzedniej edycji studium, wprowadzono następujące zmiany:

- 1) Wyodrębniono obszar funkcjonalny DP5 – **działalności gospodarczej, przemysłowej** ze strefy DP (działalności przemysłowej) – dopuszczający, poza podstawowym kierunkiem zagospodarowania, lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego);
- 2) Wprowadzono strefę ochronną od obszaru produkcji energii, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

Ustalenia zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego wyróżniono:

- a) w tekście - kolorem jasnoniebieskim,
- b) na rysunku stanowiącym załącznik graficzny – linią przerywaną w kolorze różowym wraz z niezbędnymi oznaczeniami.

ANEKS

SPIS OBIEKTÓW I ZESPOŁÓW ZABYTKOWYCH MIASTA JAROSŁAWIA

Lp.	Adres obiektu	Nr rejestru	Data wpisu	Czas powstania	Uwagi
1	ul. Baški Puzon	A-12/45	22.02.1951	XVIIIw.	Prezbit. Cerkwi Filialnej NMP
2	ul. Benedyktyńska 5	A-7/35	01.08.1949	XVIIw.	dawne Opactwo Sióstr Benedyktynek
3	ul. Benedyktyńska 5	B-188	09.02.1996	1622r.	portal kamienny (wejście do kościoła)
4	ul. Cerkiewna 3	A-11/44	22.01.1951	1705r.	Cerkiew Grecko-Katolicka
5	ul. Cmentarna 1	A-194	05.02.1987	1783r.	Stary Cmentarz
6	ul. Dominikańska 25	A-1/19	24.11.1948	XVIIIw.	Klasztor Ojców Dominikanów
7	ul. Dominikańska 25	B-120	11.09.1997	1708r.	Ołtarz relikwii św. w Kl. O.O. Dominikanów
8	ul. Dominikańska 25	B-221	14.09.1998	1731r.	polichromia w korytarzu klasztoru
9	ul. Franciszkańska	A-467	31.10.1991	1903r.	dawne Stowarzyszenie Rzemieślników "Gwiazda"
10	ul. Głęboka 1	A-93	20.03.1986	XIXw.	Zespół Klasztorny Sióstr Niepokalanek
11	ul. Grodzka	A-482	23.01.1992	XVIw.	pozostałości Bramy Krakowskiej i fortyfikacji miejskich
12	ul. Grodzka 1	A-116	17.04.1986	1924r.	hala targowa
13	ul. Grodzka 2	A-91	28.06.1986	XVIIw.	kamienica
14	ul. Grodzka 3	A-400	14.09.1971	XVIIw.	kamienica tzw. „Prokuracikowska”
15	ul. Grodzka 4	A-119	27.06.1986	XVIIw.	kamienica
16	ul. Grodzka 4	B-178	26.06.1991	XVIIw.	polichromia w sklepie kaletniczym
17	ul. Grodzka 5	A-128	28.03.1987	XVIIw.	kamienica
18	ul. Grodzka 6	A-120	26.06.1986	XVIIw.	kamienica
19	ul. Grodzka 7	A-407	25.09.1991	XVIIw.	kamienica
20	ul. Grodzka 8	A-127	27.06.1986	XVIIw.	kamienica
21	ul. Grodzka 10	A-131	26.06.1986	XVII w.	kamienica z dekoracją sgraffitową na elewacji
22	ul. Grodzka 12	A-608	12.07.1993	XVII w.	kamienica mieszcząca
23	ul. Grodzka 13	A-405	08.05.1991	XVII w.	kamienica
24	ul. Grodzka 14	A-607	12.07.1993	XVII w.	kamienica mieszcząca
25	ul. Grodzka 15	A-408	25.07.1991	XVII w.	kamienica
26	ul. Grodzka 16-18	A-409	26.07.1991	XVII w.	kamienica z połączenia dwóch kamienic
27	ul. Grodzka 17	A-410	25.07.1991	XVII w.	kamienica
28	ul. Grodzka 19	A-411	25.07.1991	XVII w.	kamienica
29	ul. Grodzka 20	A-426	25.07.1919	XVII w.	kamienica
30	ul. Grodzka 22	A-434	25.07.1991	XVIII w.	kamienica
31	ul. Grunwaldzka 1	A-779	24.11.1994	XIX w.	dawny Hotel "Warszawski", później Hotel "Jarek"
32	ul. Grunwaldzka 6	A-874	16.12.1997	XIX w.	kamienica
33	ul. Grunwaldzka 7	A-855	30.05.1997	XIX/XXw.	przychodnia ZOZ
34	ul. Grunwaldzka 9	A-823	01.03.1996	XIX w.	d. gmach Kasyna - ob. Klub Garnizonowy
35	ul. Grunwaldzka 10	A-10/43	22.02.1951	1687r.	Kościół pod wezwaniem Sw. Ducha
36	ul. Grunwaldzka 13	A-857	17.06.1997	XIX/XXw.	kamienica
37	ul. Grunwaldzka 16	A-876	10.01.1998	XX w.	kamienica
38	ul. Grunwaldzka 18	A-767	26.07.1994	1899r.	kamienica
39	ul. Grunwaldzka 20	A-851	07.04.1997	XX w.	d. Dom Sierot Polskich ob. Zakład Wychowania nr 1

40	ul. Grunwaldzka 22	A-858	17.06.1997	XIX/XXw.	kamienica
41	ul. Grunwaldzka 24	A-877	16.01.1998	XIX/XXw	kamienica
42	ul. Grunwaldzka 26	A-308	28.09.1988	XIX/XXw	kamienica
43	ul. Het. J. Tarnowskiego 1	A-707	16.01.1984	XX w.	Miejska Biblioteka Publiczna- Państwowe Ognisko Baletowe
Lp.	Adres obiektu	Nr rejestru	Data wpisu	Czas powstania	Uwagi
44	ul. Het. J. Tarnowskiego 18	A-181	11.06.1987	XIX w.	d. dworek Wapińskich - ob. Hotel "Hetman"
45	ul. Jana Pawła II 9	A-263	28.12.1987	XIX/XXw.	kamienica
46	ul. Jana Pawła II 12	A-333	20.09.1989	XVII w.	dawny Pałac Rungów - ob. kamienica
47	ul. Jana Pawła U 14	A-9/42	28.02.1951	XVIII w.	Klasztor Ojców Reformatów - kościół, klasztor, cmentarz, starodrzewie
48	ul. Jana Pawła II 17	A-893	29.10.1998	XIX w.	gmach użyteczności publicznej -Starostwo
49	ul. Jana Pawła II 21	A-458	08.08.1991	1743 r.	Kapliczka Sw. Jana Nepomucena
50	ul. Jana Pawła JJ	A-513/734	-	-	dworek
51	ul. Jasna 4	A-433	26.07.1991	1899r.	d. Ochr. S. Felicjanek ob. Tow. P. im. B. Alberta
52	ul. Kasztelańska 1	A-478	17.12.1991	XIX w.	kamienica
53	ul. Kasztelańska 2	A-809	02.10.1995	XX w.	kamienica
54	ul. Kasztelańska 6	A-811	09.08.1995	XIX/XXw.	kamienica
55	ul. Konarskiego 11	A-6/31	22.06.1949	XVII w.	dawny folwark pojezuicki
56	ul. Kilińskiego 5	A-766	21.06.1994	1900r.	willa- obecnie centrala telefoniczna TP SA
57	ul. Kilińskiego 13	A-662	16.04.1994	1910r.	willa
58	ul. Kilińskiego 14	A-112	03.04.1986	XIX/XXw	kamienica
59	ul. Krakowska	A-815	03.10.1995	XX w.	nowy cmentarz (fragment)
60	ul. Kraszewskiego 1	A-442	04.06.1991	1900r.	d. szkoła męska i żeńska - ob. Szkoła Podstawowa nr 11
61	ul. Kraszewskiego 3	A-456	13.08.1991	1894r.	d. Dyr. Skarbu - ob. Zespół Szkół Przemysłowo Spożywczych
62	ul. Kraszewskiego 8	A-879	26.03.1998	XX w.	kamienica
63	ul. Kraszewskiego 15	A-865	21.07.1997	1900r.	Ob. Przychodnia Zdrowia ZOZ
64	ul. Kraszewskiego 37	A-132	28.06.1986	1910r.	kamienica
65	ul. Kraszewskiego 42	A-842	29.11.1996	1990r.	willa
66	ul. Kraszewskiego 45	A-796	21.04.1995	XX w.	willa
67	ul. Kościuszki 18	A-138	05.08.1985	XIX w.	d. Koszary Wojskowe - ob. Zespół Szpitalny SP ZOZ
68	ul. Kruhel Pawłowski	A-343	18.12.1989	-	cmentarz żydowski
69	ul. Lubelska 1	A-654	06.04.1994	1890r.	kamienica
70	ul. Lubelska 19	A-259	16.10.1987	1912r.	d. Cech Rzemiosł Różnych
71	ul. Nad Sanem 49	A-301	03.08.1988	XIX w.	d. rzeźnia
72	ul. Ogrodowa 1	A-471	09.11.1991	XIX w.	willa
73	ul. Opolska 1	A-817	16.11.1995	XVIIIw.	kamienica mieszczańska
74	ul. Opolska 2	A-818	03.10.1995	XIX w.	kamienica
75	ul. Opolska 6	A-819	03.10.1995	XVII/XVIII	kamienica mieszczańska
76	ul. Opolska 10	A-278	02.06.1960	XVII w.	kamienica
77	ul. Opolska 12	A-890	29.10.1998	1811r.	Duża Synagoga ob. Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa
78	ul. Ostrogskich 2	A-317	12.10.1988	XVIII w.	kamienica „Gdańska”
79	ul. Paderewskiego 10	A-854	17.06.1997	XX w.	willa
80	ul. Paderewskiego 22	A-289	07.04.1988	XX w.	kamienica
81	ul. Pawłowska 26	A-110/402	11.12.1968	-	osada łużycka

82	Park Miejski	A-479	08.01.1992	XIX/XXw,	Zespół Parkowy ul. Kraszewskiego
83	Plac Bóźnic 5	A-597	16.03.1993	XIX/XXw.	Mała Synagoga
84	Plac Mickiewicza 6	A-179	05.01.1987	1904r.	d. Towarzystwo Gimnastyczne „Sokół” -ob. MOK

Lp.	Adres obiektu	Nr rejestru	Data wpisu	Czas powstania	Uwagi
85	Plac Mickiewicza 13	A-130	19.01.1986	1883r.	d. Szkoła Handlowa - ob. Zespół Szkół Ekonomicznych
86	Plac Mickiewicza 14	A-772	14.07.1994	XIX w.	d. Hotel „Victoria” z salą teatralną -ob. kamienica
87	Plac Mickiewicza 18	A-878	16.01.1998	XVIIIw.	kamienica - d. zajazd „Pod Czarnym Orłem”
88	Plac Ks. Piotra Skargi 2	A-2/23	13.12.1948	XVI w.	d. Kolegium Jezuitów ob. Kolegiata pod wezwaniem Bożego Ciała
89	ul. Pruchnicka	A-789	26.01.1995	1915r.	Cmentarz z I Wojny Światowej na Widnej Górze
90	ul. Przemyska 1	A-481	23.01.1992	XVIIIw.	kamienica
91	ul. Przemyska 5	A-240	17.08.1987	XVII/XIXw	kamienica
92	Rynek 1	A-211	17.09.1961	XV w.	Ratusz
93	Rynek 2	A-436	16.08.1991	XVII w.	kamienica
94	Rynek 3	A-437	16.08.1991	XVII w.	kamienica
95	Rynek 4	A-13/46	28.01.1951	XVI w.	Muzeum - kamienica Orstrich
96	Rynek 5 i 5A	A-438	16.08.1991	XVII w.	kamienica Attavantich - ob, użytkowana przez Muzeum
97	Rynek 6	A-212	17.09.1969	XVI w.	kamienica użytkowana przez MOK
98	Rynek 7	A-213	27.10.1969	XVI w.	kamienica
99	Rynek 8	A-214	30.10.1969	XVI w.	kamienica
100	Rynek 9	A-215	30.10.1969	XVI/XVIIw	kamienica
101	Rynek 10	A-440	16.08.1991	XVII w.	kamienica
102	Rynek 11	A-217	16.01.1970	XVII w.	kamienica “Marysienka”
103	Rynek 12	A-480	23.01.1992	XVII w.	kamienica odbudowana w 1960r. wzniesiona na XVII w. zrębie
104	Rynek 13	A-441	16.08.1991	XVII w.	kamienica odbudowana w 1960r. wzniesiona na XVII w. zrębie
105	Rynek 14	A-439	16.08.1991	XVII w.	kamienica z podziemną trasą turystyczną
106	Rynek 15	A-701	17.09.1971	XVI/XVIIw	kamienica
107	Rynek 16	A-323	10.04.1969	XVII w.	kamienica
108	Rynek 17	A-605	12.07.1993	XVII w.	kamienica - ob. m. in. Wschodni Bank Cukrowniczy
109	Rynek 18	A-606	12.07.1993	XVII w.	kamienica
110	Rynek 19	A-208	12.05.1987	XVII w.	kamienica
111	Rynek 20	A-207	12.05.1987	XVII w.	kamienica
112	Rynek 21	A-201	23.03.1987	XVII w.	kamienica
113	Rynek 22	A-202	23.03.1987	XVII w.	kamienica
114	Rynek 23	A-703	24.09.1971	XVI/XVIIw	Hotel „Turysta”
115	Rynek 24	A-702	19.10.1973	XVI/XVIIw	kamienica
116	ul. Słowackiego 1	A-787	11.01.1995	XX w.	kamienica
117	ul. Słowackiego 21	A-490	03.04.1992	XIX/XXw	willa
118	ul. Słowackiego 32	A-850	09.04.1997	XIX/XXw	Kamienica Sztorcha
119	ul. Sobieskiego 1	A-142	30.06.1986	XVII w.	kamienica
120	ul. Sobieskiego 2	A-146	30.06.1986	XVII w.	kamienica
121	ul. Sobieskiego 3	A-140	30.06.1986	XIX w.	kamienica
122	ul. Sobieskiego 4	A-144	30.06.1986	XVII w.	kamienica
123	ul. Sobieskiego 5-7	A-139	30.06.1986	XIX w.	kamienica

124	ul. Sobieskiego 6-12	A-476	13.12.1991	XIX w.	kamienica powstała na zrubie kilku kamienic XVII w.
125	ul. Sobieskiego 9	A-320	06.06.1983	XVII w.	kamienica
126	ul. Sobieskiego 9A	A-665	17.05.1994	XVII w.	prawdopodobnie d. kordegarda zamkowa –ob. sklep
Lp.	Adres obiektu	Nr rejestru	Data wpisu	Czas powstania	Uwagi
127	ul. Sobieskiego 11	A-324	06.06.1983	XVI/XVIIw	kamienica
128	ul. Sobieskiego 13	A-466	31.10.1991	XIX w.	kamienica
129	ul. Sobieskiego 14	A-554	12.07.1993	XVII w.	kamienica
130	ul. Sobieskiego 16	A-609	12.07.1993	XVII w.	kamienica
131	ul. Sobieskiego 18	A-477	13.12.1991	XVII w.	kamienica
132	ul. Spytki 6	A-461	03.09.1991	1885r.	Szkoła Podstawowa im. Ks. Piotra Skargi
133	ul. Spytka 11	A-472	16.12.1991	XX w.	d. łaźnia miejska
134	Stare Miasto	A-8/36	-	XVI w.	Układ urbanistyczny dzielnicy Staromiejskiej
135	ul. Szczytniańska	A-111/431	20.12.1968	-	osada neolityczna
136	ul. 3 Maja 4	A-78	28.09.1984	XIX w.	d. Gimnazjum - ob. Zespół Szkół Ogólnokształcących
137	ul. 3 Maja 6	A-462	23.09.1991	XEX/XXw.	d. siedziba Sądu - ob. kamienica
138	ul. 3 Maja 23	A-864	21.07.1997	xrx/xxw.	kamienica
139	ul. 3 Maja 31	A-450	21.06.1991	1873r.	d. „bursa“ — ob. Internat Zespołu Szkół Ogólnokształcących
140	ul. 3 Maja 72	A-636	05.10.1993	1903r.	Zespół Szpitalny ZOZ
141	ul. Wąska 1	A-144	30.06.1986	XVII w.	Kamienica
142	ul. Wąska 2	A-891	29.10.1998	XIX/XXw.	Kamienica
143	ul. Wąska 4	A-807	26.06.1995	XIX w.	Kamienica
144	ul. Wąska 6	A-808	26.06.1995	XIX w.	Kamienica
145	ul. Zamkowa 1	A-432	29.09.2010	1900-1902r.	Zespół dawnej gazowni: budynek administracyjny, hala produkcyjna, magazyn, kuźnia

SPIS STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W UKŁADZIE CHRONOLOGICZNO-KULTUROWYM

STANOWISKA Z OBSZARU AZP 103-83	
Okres:	Nr stanowiska na obszarze AZP:
paleolit schyłkowy	26
Pradzieje	137
wczesny neolit	9
Neolit	10, 21, 109, 128, 736, 37, 38
kultura lubelsko-wołyńska	4, 5
kultura ceramiki sznurowej	1, 6, 12, 20
wczesny okres epoki brązu	141
kultura mierzanowicka	2, 3, 8, 11
epoka brązu	22, 129
kultura łużycka	7, 13, 16, 18, 19, 25, 136, 40, 41, 42, 43, 46
grupa tarnobrzaska	140
okres halszacki	23, 24
okres wpływów rzymskich	29, 30, 31, 32, 35
wczesne średniowiecze	115, 39, 66, 138
XI-XIII wiek	65
Średniowiecze	100, 125
XIII wiek	72, 79
XIII-XIV wiek	33, 139
XV wiek	65, 73, 77, 97, 124, 127
Nowożytny	64, 67, 68, 69, 70, 7, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 126, 131, 133
Nieokreślone	15, 17, 27, 28, 130, 132, 135
STANOWISKA Z OBSZARU AZP 103-8-82	
Okres :	Nr stanowiska na obszarze AZP:
epoka kamienia	38, 42
Neolit	14, 33, 34, 36, 39, 43, 44
wczesny neolit	12
kultura ceramiki wstęgowej rytej	32
kultura trypolska?	13
kultura lubelsko-wołyńska	4, 5
kultura ceramiki sznurowej	1, 7, 16, 30
wczesne średniowiecze	36, 41
Średniowiecze	28, 29, 31, 38
Nieokreślone	29, 34, 37, 39, 40, 41, 44
STANOWISKA Z OBSZARU AZP 102-83	
Okres:	Nr stanowiska na obszarze AZP:
epoka kamienia -epoka brązu	7, 11
wczesna epoka brązu	6
okres wpływów rzymskich	6, 8, 10
wczesne średniowiecze	6, 8, 10
Nieokreślone	6, 7, 9
STANOWISKA Z OBSZARU AZP 104-83	
Okres:	Nr stanowiska na obszarze AZP:
epoka kamienia prahistoria	25
Neolit	24
epoka kamienia średniowiecze	27
Nowożytna	26
Neolit	40

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miasta Jarosławia

z dnia 2023 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz.977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA JAROSŁAWIA w sprawie uchwalenia zmiany nr 13/1/2022 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jarosławia przy ul. Kamiennej w Jarosławiu

Projekt zmiany studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 729/LIII/2022 Rady Miasta Jarosławia z dnia 3 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 13/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jarosławia uchwalonego uchwałą Nr 442/XXXI/2001 Rady Miasta Jarosławia z dnia 23 kwietnia 2001 r. Obszar zmiany nr 13/1/2022 usytuowany jest przy zachodniej części miasta Jarosławia przy ul. Kamiennej w Jarosławiu. Obejmuje powierzchnię około 12,3368 ha. Na obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Projekt zmiany Nr 13/1/2022 Studium został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023. 977) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021. 2405).

Zmiana Studium Nr 13/1/2022 dotyczy zmiany przeznaczenia obszaru funkcjonalnego DG3A strefy DG (pełniące funkcje mieszane: przemysłową, obsługi technicznej miasta, obsługi komunikacji oraz lokalnej przedsiębiorczości) oraz wyznaczonego obszaru strefy RP i strefy RZ na nowy obszar funkcjonalny DP5, tj. działalności gospodarczej, przemysłowej i tym samym zakwalifikowanie go do strefy DP- czyli działalności przemysłowej. Zmiana ta podyktowana jest potrzebą dywersyfikacji źródeł energii oraz ograniczenia niskiej emisji poprzez dopuszczenie na ww. terenie możliwości produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego.

Teren nie leży w obrębie obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Zasoby środowiska kulturowego nie występują. Na obszarze nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz nie występują stanowiska archeologiczne, nie występują również zabytki i dobra kultury współczesnej. Nie występują granice krajobrazów priorytetowych, jak również brak jest wyznaczonych krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak audytu krajobrazowego. Na obszarze objętym zmianą występują tereny rolnicze, na glebach zaliczanych do klas bonitacyjnych RIVa, RIVb, RV, PsIII, PsIV oraz Br-PsIV. Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie. Zwolnione są z tego wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki oraz urządzenia inne niż wolnostojące.

Zmiany wprowadzone w zakresie załącznika nr 3 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO zostały wyróżnione w ujednoliconym tekście studium kursywą oraz kolorem czcionki jasno niebieskim. Obszar objęty zmianą studium oznaczono również w części graficznej zmiany studium jako zał. Nr 4. Zgodnie z zapisami projektu zmiany Studium dla obszaru funkcjonalnego DP5 ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- a) *w zakresie zmian struktury przestrzennej oraz przeznaczenia terenów:*
 - *kształtowanie, jako podstawowej, funkcji przemysłowej, gospodarczej*
 - *jako uzupełniająca może być kształtowana funkcja:*
 - *produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego oraz powiązanych z nią urządzeń, magazynów energii i infrastruktury*
 - *funkcja usługowa,*

- b) *ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów:*
 - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna min. 10%,*
 - *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,*
- c) *kształtowanie zabudowy:*
 - *maksymalna wysokość zabudowy dla budynków do 10 m, dla pozostałych obiektów budowlanych do 15 m,*
- d) *w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:*
 - *uzupełnienie zagospodarowania zielenią o charakterze izolacyjnym,*
- e) *w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:*
 - *realizacje obiektów o funkcjach wymienionych w lit. a powinny być wyposażone w odpowiednią infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,*
 - *sieci infrastruktury technicznej powinny być integrowane z infrastrukturą ogólnomiejską,*
- f) *dla obszaru niezbędne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
- g) *zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.*

Zmiana sposobu zagospodarowania oraz strefa ochronna od obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW będzie zamykać się w granicach obszaru funkcjonalnego DP5.

Zmiana na strefę **DP** wraz z wyznaczeniem obszaru funkcjonalnego **DP5** wynika z zakwalifikowania, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, **systemów fotowoltaicznych**, zabudowy magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą **do zabudowy przemysłowej** oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku powierzchni zabudowy przekraczającej 1 ha. Dodatkowo, zgodnie z przyjętym przez Radę Ministrów projektem zmiany ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych na użytkach rolnych klasy I-III i gruntach leśnych, na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej oraz o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW będzie mogła nastąpić jedynie na podstawie planu miejscowego. Uznano zatem, iż kierunek wskazany wg strefy DP jest trafniejszym i odpowiada na Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie teren elektrowni słonecznej zakwalifikowany został do **terenów produkcji energii** a klasa przeznaczenia terenu **do terenów produkcji**.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla określenia potrzeb i możliwości rozwoju obszarów objętych zmianą Nr 13/1/2022 Studium, wynikających z istniejących uwarunkowań, uwzględniających analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wykorzystano opracowanie pn. „Uwarunkowania potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Miejskiej Jarosław” wykonane pod kierunkiem prof. dr hab. inż. arch. Krystyny Gruszeckiej (Studio KA - wrzesień 2016 r.). Z ww. analizy wynika, że zachodzi potrzeba wyznaczania nowych terenów pod zabudowę w celu uniknięcia zahamowania rozwoju gospodarczego gminy. Zakres bilansu nie odnosi się do potrzeby wyznaczania terenów produkcji energii z odnawialnych źródeł energii. Zmiana Nr 13/1/2022 wywołuje uszczuplenie maksymalnego zapotrzebowania na **nową zabudowę produkcyjną** w stosunku do poprzedniej zmiany Studium tj. Nr 12/2/2017 i obecnie maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o wiodącym profilu produkcyjnym wynosi **46,9 ha**. Nie występuje w ramach

niniejszej zmiany konieczność wykonania dodatkowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W podziale na funkcje zabudowy, uznaje się za wystarczające bilansowanie z roku 2016 r.

Synteza uwarunkowań wskazuje, iż obszar opracowania ze względu na swoje cechy i brak zabudowy stanowi dobre warunki do wprowadzenia obszaru funkcjonalnego **DP5** działalności gospodarczej, przemysłowej strefy **DP** działalności przemysłowej, na którym dopuszcza się lokalizację urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego, który korzystnie wpłynie na poprawę jakości powietrza poprzez zmniejszenie niskiej emisji, będąc tym samym narzędziem do realizacji postanowień Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu oraz Protokołu z Kioto. Ponadto dopuszczenie produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wykorzystaniem energii promieniowania słonecznego w obszarze zmiany Studium wpisuje się w politykę przestrzenną województwa podkarpackiego, wypełniając m.in. założenia z planu zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego - perspektywa 2030 tj.: zwiększenie produkcji energii ze źródeł odnawialnych, bezpieczeństwo energetyczne województwa zostanie zapewnione przez dywersyfikację źródeł energii, rozwój infrastruktury elektroenergetycznej oraz gazowej, a także znaczny wzrost wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych, utrzymanie i rozbudowa infrastruktury transportowej oraz technicznej, w tym energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii.

W części dotyczącej uwarunkowań do zmiany Studium, przeprowadzono analizy w zakresie: wyposażenia w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej, warunków sanitarnych, powiązań funkcjonalnych i przestrzennych wynikających z położenia gminy i miasta na tle regionu, środowiska przyrodniczego, jego zasobów i walorów krajobrazowych, z wyodrębnieniem obszarów aktualnie chronionych prawem oraz zniszczeń i potencjalnych zagrożeń, zagadnień społeczno-ludnościowych i oceny warunków życia ludności, struktury przestrzennej z jej wyodrębnieniem, zasobów środowiska kulturowego i jego ochrony, aktualnego zainwestowania obszaru pod kątem zabezpieczenia terenów pod odnawialne źródła energii, istniejących funkcji stref lokalnej działalności gospodarczej z możliwością ich rozszerzenia o dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii, konieczności wprowadzenia obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszarów zdegradowanych, konieczności wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w kontekście zabudowy zlokalizowanej w strefie lokalnej działalności gospodarczej z dopuszczeniem lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

Projekt zmiany Studium uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Do projektu zmiany Nr 13/1/2022 Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wykonaną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w wyznaczonych terminach wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag. Przy opracowaniu projektu Studium zachowano, zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tryb jego sporządzania, co oznacza, kolejno podejmowane czynności planistyczne, gwarantujące możliwość udziału społeczeństwa i zainteresowanych podmiotów w procesie planowania. Mając na uwadze art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Stosownie do zapisów art. 67a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ właściwy do sporządzania projektu studium tworzy oraz prowadzi zbiory danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r. poz. 214), tj. rozpoznawalne ze względu na wspólne cechy zestawy danych przestrzennych. Dane przestrzenne tworzone dla tego aktu stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt. Mając to na uwadze, do projektu uchwały uchwalającej zmianę Nr 13/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jarosławia przy ul. Kamiennej dodano załącznik nr 5 – dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML.

Reasumując proces uzupełniania przeznaczenia dotychczasowych terenów jeszcze nie w pełni zagospodarowanych poprzez ukierunkowanie na wykorzystanie alternatywnych źródeł energii wykorzystuje potencjał terenów daje możliwości prawne oraz potencjał w kierunku rozwoju alternatywnych źródeł energii. Wyznaczenie w mieście obszarów dopuszczających lokalizację

alternatywnych źródeł energii jest konieczne w kontekście zrównoważonego rozwoju gminy. Dlatego jednoznacznie należy stwierdzić, że występuje potrzeba wyznaczenia w dokumentach planistycznych terenów dopuszczających te cele tj. odnawialne źródła energii jest istotna dla rozwoju miasta i poprawy jakości życia mieszkańców ze względu na ograniczanie tzw. niskiej emisji. Odnawialne źródła energii to podstawa wprowadzenia korzystnych zmian w środowisku i tym samym zmian poziomu życia mieszkańców miasta Jarosławia, tym samym podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.

z up. BURMISTRZA
ZASTĘPCA BURMISTRZA
mgr Wiesław Pirożek



