DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 10 czerwca 2026 r.

Poz. 2333

Podpisany przez:
Monika Barszcz-Chodkowska
Data: 10.06.2026 13:38:28

UCHWAŁA NR IV/28/2026
RADY GMINY JAROSŁAW

z dnia 4 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Północ – Etap B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą X/248/2019 Rady Gminy Jarosław z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Północ ze zm., Rada Gminy Jarosław **uchwala co następuje**:

I. USTALENIA WSTĘPNE

§ . 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Północ – Etap B, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław" przyjętego uchwałą Nr II/10/2024 Rady Gminy Jarosław z dnia 15 lutego 2024 r.

§ . 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Północ – Etap B, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu są załączniki do uchwały:

1) część graficzna w skali 1:2000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik nr 1;

2) rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ . 3. Plan obejmuje obszar położony w obrębach: Kostków, Leżachów Osada, Pełkinie, Wola Buchowska, Wólka Pełkińska, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;

5) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

1) strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy 50 m i 150 m;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

a) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $Q_{10\%}$ (raz na 10 lat),

b) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $Q_{1\%}$ (raz na 100 lat);

3) obszar zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $Q_{0,2\%}$ (raz na 500 lat);

4) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;

5) Sieniawski Obszar Chronionego Krajobrazu;

6) strefa ograniczeń w użytkowaniu wynikająca z przepisów odrębnych.

3. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

2) **dojazdach** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki jednak nie więcej niż o 1 m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3m;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi

oraz określony symbolem;

6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Gminy Jarosław;

7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć budynki i obiekty użyteczności publicznej wraz z działką budowlaną;

8) **infrastrukturze technicznej** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

9) **przeznaczeniu –** należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;

10) **przeznaczeniu uzupełniającym –** należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej;

11) **DJP –** należy przez to rozumieć dużą jednostkę przeliczeniową inwentarza - umowna jednostka liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN;**

2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **U;**

3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem: **P/U;**

4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM;**

5) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU;**

6) teren rolniczy, oznaczone na rysunku planu symbolem: **R;**

7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **WS;**

8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KD-D;**

9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDW.**

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;

2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczającej dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25cm;

3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;

4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;

5) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;

6) dla garaży, budynków inwentarskich i gospodarczych towarzyszących zabudowie, ustala się:

   a) w zabudowie zagrodowej: −maksymalną wysokość 10 m, −liczbę kondygnacji 1 plus poddasze, −dachy płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, −dopuszczenie dachów łukowych dla budynków inwentarskich;

   b) w zabudowie usługowej: −maksymalną wysokość 8 m, −liczbę kondygnacji 1 plus poddasze, −dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,

   c) w zabudowie innej niż zagrodowej, usługowej lub produkcyjno-usługowej: −maksymalną wysokość 8 m, −liczbę kondygnacji 1 plus poddasze, −dachy płaskie albo jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

   d) ustalenia, o których mowa w lit. a, b, c, nie dotyczą terenów obiektów produkcyjno-usługowych oraz terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych dla których obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych;

7) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) dla części obszaru planu, położonego w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Natura 2000 Dolina Dolnego Sanu i Starodub w Pełkiniach oraz w Sieniawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia określone w przepisach odrębnych;

2) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym dróg publicznych, linii kolejowych oraz terenów **P/U;**

4) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz gminnymi przepisami porządkowymi;

5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych lub drogowych;

6) dopuszcza się likwidacje zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją.

§ 9. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

§ 10. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. Na terenie objętym planem zlokalizowany jest obiekt zabytkowy – wpisany do rejestru zabytków: budynek d. Szkoły Ludowej, po 1870, nr rej.: A-1665 z 2.03.2020 r..

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 2, ustala się:

1) nakaz:

a) ochrony kompozycji i wystroju elewacji frontowych, tj. układu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych wraz z detalami architektonicznymi,

b) ochrony historycznych elementów elewacji takich jak: balustrady balkonów, ozdobne kraty w oknach, witryny, bramy, wejścia;

2) zakaz:

a) nadbudowy obiektów oraz zmiany wysokości gzymsu wieńczącego, kalenicy lub najwyższego punktu przykrycia budynku,

b) zmiany kątów nachylenia połaci dachowych,

c) docieplenia (z zewnątrz) elewacji posiadających dekorację architektoniczną lub wykonanych w nietynkowanej cegle lub kamieniu;

3) dopuszczenie:

a) remontu i przebudowy obiektów,

b) rekonstrukcji elementów niezachowanych na elewacjach,

c) rozbudowy w szczególności o elementy komunikacji (np. zewnętrzne klatki schodowe, windy, pochylnie, rampy dla niepełnosprawnych), daszki, balkony, bez naruszania elewacji frontowej budynku.

§ 11. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami**: KD-D** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 12. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**:

1) wskazuje się granicę Sieniawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa o ochronie przyrody, i związane z nimi zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia;

2) wyznacza się **strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,** dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz Rozporządzenie w sprawie wymagań, jakie musza spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków;

3) wskazuje się **obiekt ujęty w rejestrze zabytków,** dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4) wyznacza się **obszary szczególnego zagrożenia powodzią**, dla których ustala się:

a) zakaz realizacji budynków znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości powyżej 0,5 m,

b) dla budynków zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m nakaz wyniesienia o 0,3 m poziomu posadowienia parteru obiektu budowlanego ponad rzędną zwierciadła wody Q1%,

c) nakaz wykonania pionowej izolacji przeciwwodnej fundamentu do rzędnej minimalnej Q1% + 0,3 m,

d) dla budynków zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o głębokości do 0,5 m zakaz ich podpiwniczania;

5) dla terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego i związane z nimi zakazy, nakazy i ograniczenia.

§ 13. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:

a) 700 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 500 m² i szerokości frontu15 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) 350m² i szerokość frontu 6 m dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

d) 1000 m² i szerokości frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

e) dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę 800 m² i szerokości frontu 18 m,

f) 12 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania a dla zabudowy szeregowej 6 m;

2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:

a) o nie więcej niż 10°,

b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,

c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;

3) możliwość wydzielenia mniejszych działek niż określone w pkt 1 z przeznaczeniem pod komunikację, infrastrukturę techniczną lub powiększenie istniejącej/sąsiedniej działki lub uregulowanie spraw własności;

4) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości.

§ 14. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

1) zakazuje się zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS;

2) wyznacza się pas technologiczny od linii elektroenergetycznej:

a) napowietrznej SN 15kV o szerokości 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),

b) kablowej SN 15kV o szerokości 2,0 m (po 1,0 m od osi linii) w granicach których zakazuje się:

- realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

- nasadzeń roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,

- sytuowania instalacji fotowoltaicznych;

3) wyznacza się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia, dla której obowiązują zasady użytkowania określone w przepisach odrębnych;

4) wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

a) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $Q_{10\%}$, oznaczony na rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

b) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $Q_{1\%}$, oznaczony na rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

5) dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 4, obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności Prawo wodne, i związane z nimi zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia;

6) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i produkujących oraz przechowujących żywność, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i innych budynków niemieszkalnych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

7) wyznacza się strefę ograniczeń w użytkowaniu wynikającą z przepisów odrębnych w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, zlokalizowanego poza obszarem opracowania;

8) w granicach strefy, o której mowa w pkt 7, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 15. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej;

3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów pieszo-jezdnych z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;

4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:**

a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznych,

b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;

5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:

a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,

c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 40 mm,

b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;

8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej na Ø 90 mm,

b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się studnie kopane i płytkie studnie wiercone jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,

d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych o średnicy nie mniejszej niż Ø 80 mm na wszystkich terenach planu;

9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 250 mm,

b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,

c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji**,**

d) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,

e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,

c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,

d) obowiązek podczyszczenia i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych i roztopowych jeśli takie wystąpią na utwardzonych terenach, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się;

1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **KD-D** powiązane z drogami wewnętrznymi oraz zlokalizowanymi poza granicami planu;

2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:

a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie usługowej,

b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,

c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

f) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,

g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów produkcyjno-usługowych,

h) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej nie wymienionych w pkt 3;

4) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 3, miejsca postojowe sumują się.

5) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla inwestycji, o których mowa w pkt 3 lit. a, c, g, h;

6) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie **terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW,** dla elektrowni fotowoltaicznych, które dopuszcza się w granicach terenów P/U, ustala się:

1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych, zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów P/U;

2) zakaz lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1.

§ 17. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

1) 1% dla terenów: **R, WS, KD-D, KDW;**

2) 20% dla terenów: **MN, U, P/U, RM, RU.**

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **2MN,62MN, 76MN, 80MN** ustala się przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług rzemieślniczych;

3) teren usług gastronomii;

4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

5) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

6) teren obsługi komunikacji;

7) teren zieleni naturalnej lub urządzonej;

8) teren infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,1,

b) maksymalny – 0,9;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej**;**

6) wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż:

a) 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) 350 m² dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

d) 800 m² dla zabudowy usługowej;

7) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º;

8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

9) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunku planu, obowiązują odpowiednie ustalenia §12.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust 1,

bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **7U, 8U, 9U, 10U, 11U** ustala się przeznaczenie terenu: tereny usług,

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) teren obsługi komunikacji;

4) teren zieleni naturalnej lub i urządzonej;

5) teren infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, wyklucza się:

1) teren usług handlu hurtowego;

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,1,

b) maksymalny – 1,2;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej**;**

6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º;

7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunku planu, obowiązują dodatkowo przepisy odrębne, zgodnie z §12 pkt 3 uchwały.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust 1,

bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **2P/U**, ustala się przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

3) teren obsługi komunikacji;

4) teren zieleni naturalnej lub i urządzonej;

5) teren infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:

1) teren elektrowni wiatrowej;

2) teren przemysłu portowego.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość budynków nie większa niż 15 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,1,

b) maksymalny – 2,25;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;

7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunku planu, obowiązują dodatkowo przepisy odrębne, zgodnie z §12 pkt 3 uchwały.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust 1,

bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RM,2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 38RM, 39RM, 40RM, 44RM, 45RM, 46RM, 52RM, 53RM, 54RM, 64RM,** ustala się przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty obsługi produkcji rolnej;

2) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12m;

2) wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu lub obsłudze rolnictwa, nie większą niż 25m;

3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,1,

b) maksymalny – 1,8;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki;

7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º;

8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

9) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunku planu, obowiązują dodatkowo przepisy odrębne, zgodnie z §12 pkt 3 uchwały.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust 1,

bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RU, 2RU**, ustala się przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) teren zabudowy zagrodowej;

2) teren infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy, nie większą niż 10m;

2) wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu lub obsłudze rolnictwa, nie większą niż 15m;

3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

c) minimalny - 0,1,

d) maksymalny – 1,8;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;

7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º;

8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

9) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust 1,

bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **85R**, ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości jako biologicznie czynny oraz wykorzystania na cele rolnicze.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **11WS, 13WS,** ustala się przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się realizację mostów i przepraw.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **2KD-D, 10KD-D, 15KD-D, 20KD-D,** ustala się przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) teren zieleni naturalnej lub urządzonej;

2) teren infrastruktury technicznej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **6KDW, 8KDW, 9KDW, 44KDW, 56KDW, 57KDW, 68KDW, 69KDW, 70KDW, 82KDW, 86KDW, 87KDW, 88KDW, 89KDW, 101KDW, 102KDW, 104KDW, 106KDW,** ustala się przeznaczeni terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

1) teren zieleni naturalnej lub urządzonej;

2) teren infrastruktury technicznej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jarosław.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Antoni Gwóźdź

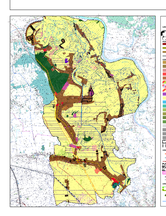
Wydział Urządzenia Nieruchomości i Rolnictwa Jarosław

Arch. 2020

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JAROSŁAW - OBSZAR PÓŁNOC - ETAP B

SKALA 1:2000

N



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- P,U,RU LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA KONTROLOWANA OD GĄŻOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA, W KTÓREJ OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U - TERENY USŁUG
- P/U - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW Z USŁUGAMI
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RU - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- R - TERENY ROLNICZE
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KD-D - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

USTALENIA PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

- O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI Q10% (raz na 10 lat)
- O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI Q1% (raz na 100 lat)
- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI Q0,2% (raz na 500 lat)
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 425 DĘBICA - STALOWA WOLA - RZESZÓW
- ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- SIENNIKI/ OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
- PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV, W KTÓREJ OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENU
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

Załącznik nr 2 do uchwały nr IV/28/2026

Rady Gminy Jarosław

z dnia 4 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Północ Etap B

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688), zarządza się, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Północ Etap B, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr X/248/2019 Rady Gminy Jarosław z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Północ ze zm., został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 lutego 2026 r. do 04 marca 2026 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), termin składania uwag określono do dnia 18 marca 2026 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Północ Etap B wpłynęła 1 uwaga.

4. Uwaga do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Północ Etap B, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 lutego 2026 r. do 04 marca 2026 r. wraz z ich rozstrzygnięciem:

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

ZYTEK-INVEST S.C., data wpływu 18.03.2026 r.

Treść uwagi:

Możliwość lokalizacji na działkach ewid. nr 2331/8, 2331/6 obr. Pełkinie (teren usług - 11U) obiektów handlowych o powierzchni większej niż 400 m^2 lecz nie przekraczającej 2000 m^2.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona

Uwaga bezzasadna. W ramach terenów usług (U) wykluczone zostały tereny usług handlu hurtowego oraz tereny usług handlu wielkopowierzchniowego. Zgodnie z art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, handel wielkopowierzchniowy jest to handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Antoni Gwóźdź

Załącznik nr 3 do uchwały nr IV/28/2026

Rady Gminy Jarosław

z dnia 4 maja 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) rozstrzyga się, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

a) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;

b) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Antoni Gwóźdź

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/28/2026 Rady Gminy Jarosław z dnia 4 maja 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Północ – Etap B

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr X/248/2019 Rady Gminy Jarosław z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Północ ze zm., zwanego dalej projektem planu miejscowego.

Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), na obszarze gminy nie wszedł w życie plan ogólny, w związku z tym na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwaną dalej ustawą, projekt planu miejscowego uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W zakresie innym niż rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), projekt przedmiotowego planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław, zatwierdzonego uchwałą nr II/10/2024 Rady Gminy Jarosław z dnia 15 lutego 2024 r., zwanego dalej Studium.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Gminy Jarosław – Obszar Północ – Etap B,** celem jego uchwalenia.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy oraz wskazane poniżej elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy, tj.: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Integralną częścią uchwały są:

1) część graficzna w skali 1:2000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Plan obejmuje obszar położony w obrębach: Kostków, Leżachów Osada, Pełkinie, Wola Buchowska, Wólka Pełkińska.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego

zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 7;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały;
3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały;
4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w § 10 uchwały. Wprowadzone zapisy ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków są wymogiem uzgodnienia z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Przemyślu. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §11 uchwały;
6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów wskazanych w Studium. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinasowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
7) prawa własności – poprzez ustalenie w planie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg uwzględniono przepisy warunków technicznych tak aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg. Ponadto wyznaczono strefę ograniczeń w użytkowaniu wynikającą z przepisów odrębnych w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, zlokalizowanego poza granicami planu.;
9) potrzeb interesu publicznego – w planie miejscowym wyznaczono teren drogi przeznaczonej do obsługi terenów wyznaczonych pod zainwestowanie, jak również zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej i pieszej. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego.
12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §15 dotyczące zapewnia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponieważ projekt planu nie stanowi całości obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
2) lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający inwestorom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego;
4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie terenów pod zainwestowanie, kierując się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

3. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Jarosław jest na etapie sporządzania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na dochody gminy Jarosław, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wpływ będą miały podatki od nieruchomości. Charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego planem, nie będą miały wpływu na nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja elementów zawartych w planie miejscowym w znacznej części jest fakultatywna i gmina będzie decydowała kiedy i jakie inwestycje z zakresu infrastruktury będzie realizować. Znaczy to, że dla ustalenia wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, niezbędnym staje się określenie przez gminę zakresu i czasu realizacji poszczególnych rodzajów inwestycji oraz jej pożądane parametry techniczne.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego Wójt Gminy Jarosław ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Następnie został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały przygotowane wymagane prognozy.

Dnia 04.02.2026r. Wójt Gminy Jarosław ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 lutego 2026 r. do 04 marca 2026 r., określając termin na składanie uwag do dnia 18 marca 2026r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Plan obejmuje obszar położony w obrębach: Kostków, Leżachów Osada, Pełkinie, Wola Buchowska, Wólka Pełkińska. Planowane zainwestowanie przewiduje rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowo-produkcyjnej, a także utrzymanie terenów rolnych. Koncentrując kształtowanie przestrzeni na zabudowie, regulując powyższe przeznaczenie terenów takimi parametrami jak: powierzchnia zabudowy działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna oraz wskaźnik intensywności zabudowy. Obszar objęty planem ma zapewnioną dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu będzie obsługiwany przez sieć dróg publicznych klasy dojazdowej, a także poprzez sieć dróg wewnętrznych.

Przeznaczenie terenów objętych planem pod tereny zabudowy jest wynikiem realizacji przesądzeń, które nastąpiły na etapie realizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Proponowane zmiany sposobu zagospodarowania przyczynią się do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów pod zainwestowanie, ale wprowadzone zostały zapisy ograniczające intensywność zabudowy.

7. Podsumowanie.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Północ – Etap B, jest zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy Jarosław

Antoni Gwóźdź