DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 10 czerwca 2026 r.

Poz. 2334

Podpisany przez:
Monika Barszcz-Chodkowska
Data: 10.06.2026 13:38:50

UCHWAŁA NR IV/27/2026
RADY GMINY JAROSŁAW

z dnia 4 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe Etap A i 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 2023r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą X/249/2019 Rady Gminy Jarosław z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe z późn. zm., Rada Gminy Jarosław **uchwala co następuje**:

§ . 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe, 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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe, uchwalonego uchwałą Nr VI/43/2007 Rady Gminy Jarosław z dnia 28 września 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław – „Obszar Południe" (Dz. Urz. Woj. Podk. Nr 90, poz. 2013) zmienionej uchwałami: nr XVIII/121/2009 Rady Gminy Jarosław z dnia 17 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2009 r. Nr 100, poz. 2380), nr V/58/2011 z dnia 23 września 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2011 r. Nr 169, poz. 2453), nr IV/33/2012 z dnia 22 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2012 r. poz. 1544), nr V/42/2012 z dnia 8 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2012 r. poz. 1896), nr I/4/2013 z dnia 25 stycznia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2013 r. poz. 1307), nr VI/69/2016 z dnia 24 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2016 r., poz. 3106) oraz nr X/118/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podk. z 2019 r. poz. 925) oraz nr X/150/2022 z dnia 3 października 2022 r. (Dz. U. Woj. Podk. z 2022 r. poz. 4146).

§ 3. Zmiana planu obejmuje obszary w granicach wskazanych w uchwale nr X/249/2019 Rady Gminy Jarosław z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe ze zm.

§ . 4. Integralną częścią planu są załączniki do uchwały:

1) część graficzna w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem planu;

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.

§ 5. W planie, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały wprowadza się następujące zmiany:

1. W części tekstowej planu:

1) w §3 ust. 1 skreśla się pkt 1, 2, 3, 3a, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, nadając brzmienie:

„1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

6) ***U*** *tereny zabudowy usługowej,*

11) ***RM*** *tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,*

12) ***1.RM.ZZ*** *tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych zagrożone zalaniem wodą stuletnią powyżej 70 cm,*

13) ***2.RM.ZZ*** *tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych zagrożone zalaniem wodą stuletnią poniżej 70 cm,*

14) ***RMZ*** *tereny rolnicze, w których nie wyklucza się zabudowy,*

15) ***ZC*** *teren cmentarza,*

18) ***ZI*** *tereny zieleni izolacyjnej,*

28) ***KDW****tereny dróg wewnętrznych”*;

2) §4 ust. 1 pkt 8 otrzymuje brzmienie: *„8) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń.”*

3) w §4 ust. 2 pkt 3 skreśla się lit. a);

4) w §4 ust. 2 skreśla się pkt 5;

5) w §4 ust. 4 pkt 1 skreśla się lit. b);

6) w §4 ust. 4 pkt 2 skreśla się lit. b);

7) w §4 ust. 5 pkt 1 skreśla się lit. a);

8) w §4 ust. 6 pkt 4 skreśla się lit. e);

9) w §4 ust. 7 pkt 3 skreśla się symbol 2.MN.ZZ, 1.U.ZZ, 2.U.ZZ, 3.U.ZZ, 4.U.ZZ, 1.P.ZZ i 2.P.ZZ, nadając brzmienie:

„3) w terenach zagrożonych zalaniem wodą stuletnią do 70 cm, oznaczonych symbolami 2.RM.ZZ budynki realizować jako niepodpiwniczone z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-technicznych uwzględniających zagrożenie powodziowe, w tym wysoki poziom parteru min. 0,9 m,”;*”*;

10) w §4 ust. 7 pkt 4 skreśla się symbol 1.RMZ.ZZ i 1.MN.ZZ, nadając brzmienie:

„4) w terenach zagrożonych zalaniem wodą stuletnią powyżej 70 cm oznaczonych symbolami 1.RM.ZZ, - remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy realizować jedynie jako poprawa standardu z dopuszczeniem powiększenia powierzchni użytkowej do 20 %. Inwestycje te realizować z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-technicznych uwzględniających zagrożenie powodziowe, na warunkach zarządcy gospodarki wodnej.”;;

11) w §4 ust. 7 skreśla się pkt 5;

12) w §4 ust. 8 skreśla się pkt 3;

13) w §4 ust. 8 skreśla się pkt 4;

14) §4 ust. 9 pkt 3 lit. c) otrzymuje brzmienie:

„c) *w przypadku realizacji zabudowy w terenach gdzie projektowana jest sieć kanalizacyjna – do czasu jej wybudowania, dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych, poprzez realizację przydomowych oczyszczalni (za wyjątkiem terenu 2.RM.75), szczelnych zbiorników wybieralnych usytuowanych w obrębie działki budowlanej, z których ścieki wywożone będą na oczyszczalnię komunalną zgodnie z zasadami obowiązującymi w gm. Jarosław,”*;”;

15) §4 ust. 9 pkt 4 lit. b) otrzymuje brzmienie:

„b) *możliwość przebudowy i lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu,”;*;

16) w §4 ust. 9 pkt 4 skreśla się lit. c);

17) w §4 ust. 10 skreśla się pkt 8);

18) w §4 ust. 10 skreśla się pkt 9);

19) w Dziale II, Ustalenia szczegółowe skreśla się Rozdział 1 w całości;

20) w Dziale II, Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 2 skreśla się §11, §12, §13, §14, §15, §16, §17, §18, §20, §21, §22, §23, §23a, §24;

21) w Dziale II Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 2 w §19:

a) *w ust. 1 skreśla się symbole „8.U.2 i 8.U.3”, nadając brzmienie:*

„1. *Wyznacza się* ***teren zabudowy usługowej****, oznaczony na rysunku planu symbolem* ***8.U.1*** *z podstawowym przeznaczeniem pod stację paliw płynnych i usługi komercyjne obsługi ruchu samochodowego.”*,,

b) skreśla się ust. 5;

22) w Dziale II, Ustalenia szczegółowe skreśla się Rozdział 3 w całości;

23) w Dziele II, Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 4 skreśla się §32, §33, §34, §35;

24) w Dziale II Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 4 w §38:

a) w ust. 1 skreśla się symbole „4.RM.1, 4RM.2, 4RM.3 i 4.RM.5”, nadając brzmienie:

„1. *Wyznacza się* ***tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych****, oznaczone na rysunku planu symbolem* ***4.RM.4*** *z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy zagrodowej.”*;”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. *W granicach terenu wyznaczonego w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:*

1) *lokalizację obiektów małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia, kapliczki itp.),*

2) *remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem przyjętych warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych,*

3) *lokalizację obiektów agroturystycznych,*

4) *realizację ciągów pieszo-jezdnych i ścieżek rowerowych.”*,,

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. *W granicach terenu wyznaczonego w ust.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:*

1) *maksymalny wskaźnik zabudowy zagrodowej – 30 %,*

2) *wysokość budynków mieszkalnych i agroturystycznych do dwóch kondygnacji nadziemnych – do 12 m,*

3) *wysokość obiektów garażowo – gospodarczych do jednej kondygnacji nadziemnej, wysokość obiektów – do 6m,*

4) *wysokość budynków inwentarskich zabudowy zagrodowej do 9 m,*

5) *obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych - 30-50º, dla budynków gospodarczych – 15-50º,*

6) *zakaz realizacji obiektów z dachami płaskimi, pulpitowymi, uskokowymi i asymetrycznymi,*

7) *zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej,*

8) *obowiązek realizacji ogrodzeń z materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, miejscowy kamień, metal, kuty metal itp.).”;”;*

25) w Dziale II Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 4 w §39 w ust. 1 skreśla się symbole 1.RM.ZZ.1 i 1.RM.ZZ.2, nadając brzmienie:

*„1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – zagrożone zalaniem wodą stuletnią powyżej 70 cm**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.RM.ZZ.3** z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie zabudowy zagrodowej.”;”;*

26) w Dziale II Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 4 w §39 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy realizować jedynie jako poprawa standardu z dopuszczeniem powiększenia powierzchni użytkowej do 20 %. Inwestycje te realizować na zasadach następujących warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) *maksymalny wskaźnik zabudowy zagrodowej – 30 %,*

2) *wysokość budynków mieszkalnych i agroturystycznych do dwóch kondygnacji nadziemnych – do 12 m,*

3) *wysokość obiektów garażowo – gospodarczych do jednej kondygnacji nadziemnej, wysokość obiektów – do 6m,*

4) *wysokość budynków inwentarskich zabudowy zagrodowej do 9 m,*

5) *obowiązek stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych - 30-50º, dla budynków gospodarczych – 15-50º,*

6) *zakaz realizacji obiektów z dachami płaskimi, pulpitowymi, uskokowymi i asymetrycznymi,*

7) *zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej,*

8) *obowiązek realizacji ogrodzeń z materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, miejscowy kamień, metal, kuty metal itp.) z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-technicznych uwzględniających zagrożenie powodziowe, na warunkach zarządcy gospodarki wodnej.”;*;

27) w Dziale II Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 4 w §41 w ust. 1 skreśla się symbole 1.RMZ.4 i 1.RMZ.5, nadając brzmienie:

*„1. Wyznacza się **tereny rolnicze, w których nie wyklucza się zabudowy**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.RMZ.1; 1.RMZ.2; 1.RMZ.3** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.”;*

28) w Dziele II, Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 5 skreśla się §45, §45a, §46, §47, §48, §51, §52, §53;

29) w Dziale II Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 5 w §49 w ust. 1 skreśla się symbole 2.ZI.1, 2.ZI.2, 2.ZI.3 i 2.ZI.5, nadając brzmienie:

*„1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2.ZI.4** podstawowym przeznaczeniem pod zieleń wysoką i niską w pasie izolującym teren cmentarza.”;”;*

30) w §49 w ust. 2 skreśla się pkt 1;

31) w Dziele II, Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 6 skreśla się §54, §55, §56, §57, §58, §59, §63, §64, §65, §66, §67, §68, §68a, §69, §70, §71;

32) w Dziale II Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 6 w §60:

a) w ust. 1 skreśla się symbole 1.KDW.1, 1.KDW.2, 1.KDW.3, 1.KDW.4, 1.KDW.5, 1.KDW.6, 1.KDW.7, 1.KDW.8, 1.KDW.9, 1.KDW.10, 1.KDW.11, 1.KDW.12, 1.KDW.13, 1.KDW.14, 1.KDW.15, 1.KDW.16, 1.KDW.17, 1.KDW.18, 1.KDW.19, 1.KDW.21, 1.KDW.22, 1.KDW.25 i 1.KDW.28 , nadając brzmienie:

*„1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.KDW.20, 1.KDW.23, 1.KDW.24, 1.KDW.26 i 1.KDW.27** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.”;”*,

b) skreśla się ust. 4;

33) w Dziale II Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 6 w §61 w ust. 1 skreśla się symbole 2.KDW.2, 2.KDW.3, 2.KDW.4, 2.KDW.5, 2.KDW.6, 2.KDW.7, 2.KDW.8, 2.KDW.9, 2.KDW.12, 2.KDW.13, 2.KDW.14, 2.KDW.15, 2.KDW.16, 2.KDW.17, 2.KDW.18, 2.KDW.19, 2.KDW.20, 2.KDW.22, 2.KDW.23, 2.KDW.24, 2.KDW.30, 2.KDW.31, 2.KDW.32, 2.KDW.33, 2.KDW.34, 2.KDW.35, 2.KDW.36, 2.KDW.37, 2.KDW.38, 2.KDW.41, 2.KDW.42, 2.KDW.43, 2.KDW.44, 2.KDW.45, 2.KDW.46, 2.KDW.47, 2.KDW.48, 2.KDW.49, 2.KDW.50, 2.KDW.51, 2.KDW.52, 2.KDW.53, 2.KDW.54, 2.KDW.55, 2.KDW.56, 2.KDW.57, 2.KDW.58, 2.KDW.59, 2.KDW.60, 2.KDW.61, 2.KDW.62, 2.KDW.63, 2.KDW.64, 2.KDW.65, 2.KDW.66, 2.KDW.67, 2.KDW.68, 2.KDW.69, 2.KDW.70, 2.KDW.71, 2.KDW.72, 2.KDW.73, 2.KDW.74, 2.KDW.75, 2.KDW.76, 2.KDW.77, 2.KDW.78, 2.KDW.80, 2.KDW.81, 2.KDW.82, 2.KDW.83, 2.KDW.84, 2.KDW.85, 2.KDW.86, 2.KDW.89, 2.KDW.92, 2.KDW.94, 2.KDW.95, 2.KDW.96, 2.KDW.97, 2.KDW.98, 2.KDW.100, 2.KDW.101, 2.KDW.102, 2.KDW.103, 2.KDW.105, 2.KDW.107, 2.KDW.109, 2.KDW.110, 2.KDW.111, 2.KDW.112, 2.KDW.113, 2.KDW.117, 2.KDW.118, 2.KDW.121, nadając brzmienie:

*„1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2.KDW.1, 2.KDW.10, 2.KDW.11, 2.KDW.21, 2.KDW.25, 2.KDW.26, 2.KDW.27, 2.KDW.28, 2.KDW.29, 2.KDW.39, 2.KDW.40, 2.KDW.79, 2.KDW.87, 2.KDW.99, 2.KDW.104, 2.KDW.106, 2.KDW.108, 2.KDW.114, 2.KDW.115, 2.KDW.116, 2.KDW.119 i 2.KDW.120** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.”;”*;

34) w Dziale II Ustalenia szczegółowe w Rozdziale 6 w §61 w ust. 1 skreśla się symbole 3.KDW.1; 3.KDW.3; 3.KDW.4; 3.KDW.5; 3.KDW.6; 3.KDW.7; 3.KDW.8; 3.KDW.9; 3.KDW.10; 3.KDW.11; 3.KDW.14; 3.KDW.15; 3.KDW.16; 3.KDW.17; 3.KDW.18; 3.KDW.19; 3.KDW.20; 3.KDW.21; 3.KDW.22; 3.KDW.23; 3.KDW.24; 3.KDW.25; 3.KDW.26; 3.KDW.27; 3.KDW.28 3.KDW.29; 3.KDW.30; 3.KDW.31; 3.KDW.32; 3.KDW.33; 3.KDW.34; 3.KDW.35; 3.KDW.36; 3.KDW.37; 3.KDW.38; 3.KDW.39; 3.KDW.41; 3.KDW.42; 3.KDW.44; 3.KDW.45; 3.KDW.47; 3.KDW.48; 3.KDW.49; 3.KDW.50; 3.KDW.51; 3.KDW.52; 3.KDW.55; 3.KDW.56; 3.KDW.57; 3.KDW.58; 3.KDW.59; 3.KDW.61, 3.KDW.62 i 3.KDW.63, nadając brzmienie:

*„1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **3.KDW.2; 3.KDW.12; 3.KDW.13; 3.KDW.40; 3.KDW.43; 3.KDW.46, 3.KDW.54 i 3.KDW.60** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.”;”*;

35) §73 otrzymuje brzmienie:

„§ 73. Zgodnie, z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: RM - 20%.”;;

36) skreśla się §73a;

37) skreśla się §73b;

38) skreśla się §73d;

39) skreśla się §73e;

40) skreśla się §73f;

41) skreśla się §75b;

42) skreśla się §75c;

43) dodaje się §76 w brzmieniu:

1. *Dla terenów wymienionych w §76 ust. 6 ustala się:*

I. ***USTALENIA WSTĘPNE***

2. *Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:*

1) *granica obszaru objętego planem miejscowym;*

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

3) *nieprzekraczalne linie zabudowy;*

4) *zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;*

5) *stanowiska archeologiczne;*

6) *pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 110 kV, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;*

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

8) *strefa ochronna o promieniu r=5m od odwiertu zlikwidowanego Radymno-3, Radymno-5, Radymno-7;*

9) *przeznaczenia terenów.*

3. *Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:*

1) *granica terenów zamkniętych;*

2) *strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy 50 m i 150 m;*

3) *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);*

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

5) *teren górniczy „Morawsko";*

6) *obszar górniczy;*

7) *granica udokumentowanego złoża gazu ziemnego Morawsko (GZ 10607);*

8) *osuwiska:*

a) *aktywne,*

b) *okresowo aktywne,*

c) *nieaktywne;*

9) *tereny zagrożone ruchami masowymi;*

10) *strefa ograniczeń w użytkowaniu wynikająca z przepisów odrębnych.*

4. *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 przez to rozumieć drogi służące wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej terenów, nie mające charakteru dróg publicznych;*

3) ***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;*

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

oraz określony symbolem;

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

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

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

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

9) ***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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem:* ***MN-U;***

3) *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem:* ***MW;***

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

5) *tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem* ***UR;***

6) *tereny usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem:* ***US;***

7) *tereny produkcji lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem:* ***P-U;***

8) *tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolem:* ***KDG****;*

9) *tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem:* ***KDZ;***

10) *tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem:* ***KDL;***

11) *tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem:* ***KDD;***

12) *tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem:* ***KR;***

13) *tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem* ***KKK;***

14) *tereny parkingu, oznaczone na rysunku planu symbolem* ***KOP;***

15) *tereny gazownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem:* ***IG;***

16) *tereny wodociągów, oznaczone na rysunku planu symbolem:* ***IW;***

17) *tereny kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem:* ***IK;***

18) *tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem:* ***RN;***

19) *tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem* ***RZM;***

20) *tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem* ***RZP;***

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

22) *tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem* ***L;***

23) *tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem:* ***ZN;***

24) *tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem:* ***ZP.***

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 na 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 płaskie lub jedno lub dwu lub wielospadowe 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 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) *obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;*

2) *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;***

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

4) *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;*

5) *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** ustala się:*

1) *w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;*

2) *na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty zabytkowe – wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się:*

a) *nakaz zachowania:*

- *gabarytów budynków,*

- *kształtu i rodzaju pokrycia dachu,*
- *zasad wystroju architektonicznego, detali i materiałów elewacji,*
- *parametrów, typu detali i materiałów stolarki okiennej i drzwiowej,*
- *historycznej kompozycji obiektów, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych;*

b) *zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne) na eksponowanych elewacjach.*

3) *Na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne dla których ustala się strefę archeologiczną „W" dla stanowisk archeologicznych, dla której ustala się, w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.*

11. *W zakresie* ***wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:***

1) *tereny oznaczone symbolami****: KDG, KDZ, KDL, KDD, KOP, ZP*** *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) *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;*

2) *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;*

3) *dla* ***udokumentowanego złoża surowców*** *naturalnych Morawsko (ID Złoża 10607) obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony złóż kopalin określone przepisami ustawy prawo geologiczne i górnicze;*

4) *dla* ***terenu górniczego*** *„Morawsko" ustanowionego na podstawie koncesji nr 6/2009 udzielonej przez Ministra Środowiska w dniu 06.10.2009r., obowiązują przepisy odrębne określone przepisami ustawy prawo geologiczne i górnicze;*

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 frontu 15 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) *12 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania a dla zabudowy szeregowej 6 m,*

f) *dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę 800 m² i szerokości frontu 18 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 WN 110kV o szerokości 36,0 m (po 18,0 m od osi linii),*

b) *napowietrznej SN 15kV o szerokości 12,0 m (po 6,0 mod osi linii),*

c) *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, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KKK, 2KKK, 3KKK, 4KKK, w granicach wyznaczonych na rysunku planu;*

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;*

9) *wyznacza się strefę ochronną o promieniu r=5 m od odwiertu zlikwidowanego Radymno-3, Radymno-5 i Radymno-7, w granicach której zakazuje się lokalizacji zabudowy.*

15. *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) *opuszcza 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,*

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.*

16. *W zakresie systemu komunikacji ustala się;*

1) *podstawowy układ drogowy stanowią drogi oznaczone symbolami:* ***KDG, KDZ, KDL KDD,*** *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 mieszkaniowo – usługowej lub 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 mniejszej niż średnio 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,*

f) *nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej,*

g) *nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie związanej z rolnictwem,*

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

i) *nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500m² powierzchni usług sportu i rekreacji,*

j) *nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 150m² powierzchni użytkowej usług publicznych,*

k) *nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług 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, e, h, i, j, k.*

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

17. *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.*

18. *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:* ***UR, US, IW, IK, IG, RN, WS, L, ZN, ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KR, KOP, KKK;***

2) *20% dla terenów:* ***MN, MN-U, MW, U, P-U, RZ.***

III. ***USTALENIA SZCZEGÓŁOWE***

19. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: od* ***1MN do 160 MN*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren usług handlu detalicznego;*

b) *teren usług rzemieślniczych;*

c) *teren usług gastronomii;*

d) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

e) *teren komunikacji pieszo-rowerowej,*

f) *teren obsługi komunikacji;*

g) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej;*

h) *teren infrastruktury technicznej.*

3) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9;*

b) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%;*

c) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%;*

d) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;*

e) *sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące, wbudowane, podziemne, lub na parkingach naziemnych, utwardzonych lub nieutwardzonych;*

f) *nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;*

g) *liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 3, włącznie z poddaszem użytkowym;*

h) *dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;*

i) *dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;*

j) *wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż:*

- *700 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,*
- *500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,*
- *350 m² dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej.*

4) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

20. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: od **1MN-U do 8MN-U** ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

b) *teren komunikacji pieszo-rowerowej,*

c) *teren obsługi komunikacji,*

d) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej;*

e) *teren infrastruktury technicznej.*

3) *Wykluczenie przeznaczenia terenu pod:*

a) *teren usług handlu hurtowego;*

b) *teren usług handlu wielkopowierzchniowego.*

4) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,65;*

b) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 40%;*

c) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%;*

d) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;*

e) *sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące, wbudowane, podziemne, lub na parkingach naziemnych, utwardzonych lub nieutwardzonych;*

f) *nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;*

g) *liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 3, włącznie z poddaszem użytkowym;*

h) *dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;*

i) *dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;*

j) *wielkość nowo wydzielonych działek nie mniejszą niż:*

- *700 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,*
- *500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,*
- *350 m² dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej.*

5) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

21. *Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1MW,** ustala się:*

1) *Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren usług handlu detalicznego;*

b) *teren usług rzemieślniczych;*

c) *teren usług gastronomii;*

d) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

e) *teren komunikacji pieszo-rowerowej,*

f) *teren obsługi komunikacji,*

g) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej;*

h) *teren infrastruktury technicznej.*

3) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,4;*

b) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%;*

c) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%;*

d) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m;*

e) *sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące, wbudowane, podziemne, lub na parkingach naziemnych, utwardzonych lub nieutwardzonych;*

f) *nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;*

g) *liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 4, włącznie z poddaszem użytkowym;*

h) *dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;*

i) *dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.*

4) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

22. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami**:** od **1U do 21U** ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny usług.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

b) *teren komunikacji pieszo-rowerowej,*

c) *teren obsługi komunikacji,*

d) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej;*

e) *teren infrastruktury technicznej.*

3) *Wykluczenie przeznaczenia terenu pod:*

a) *teren usług handlu hurtowego;*

b) *teren usług handlu wielkopowierzchniowego.*

4) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,2, z zastrzeżeniem lit. b;*

b) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy dla terenu 13U nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 4,5;*

c) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 25%, z zastrzeżeniem lit. d;*

d) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenu 13U nie mniej niż 10%*

e) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%, z zastrzeżeniem lit. f;*

f) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenu 13U nie więcej niż 70%;*

g) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. h i lit. i;*

h) *maksymalną wysokość zabudowy dla terenu 13U: nie więcej niż 30,0 m;*

i) *maksymalną wysokość budowli dla terenu 13U: nie więcej niż 49,99 m;*

j) *sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące, wbudowane, podziemne, lub na parkingach naziemnych, utwardzonych lub nieutwardzonych;*

k) *nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;*

l) *liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 2;*

m) *dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;*

n) *dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.*

5) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

23. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami**:** od **1UR do 3UR** ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny usług kultu religijnego.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*

b) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

c) *teren komunikacji pieszo-rowerowej,*

d) *teren obsługi komunikacji,*

e) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej;*

f) *teren infrastruktury technicznej.*

3) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,5;*

b) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%;*

c) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%;*

d) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m, z zastrzeżeniem lit. e;*

e) *maksymalną wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 2 lit. a: nie więcej niż 12,0 m;*

f) *sposób realizacji miejsc do parkowania: podziemne, lub na parkingach naziemnych, utwardzonych lub nieutwardzonych;*

g) *nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.*

4) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

24. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: od **1US** do **5US**, ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren usług,*

b) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

c) *teren komunikacji pieszo-rowerowej,*

d) *teren obsługi komunikacji,*

e) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej;*

f) *teren infrastruktury technicznej.*

3) *Wykluczenie przeznaczenia terenu pod:*

a) *teren usług handlu hurtowego,*

b) *teren usług handlu wielkopowierzchniowego.*

4) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,1;*

b) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%;*

c) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 20%;*

d) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m;*

e) *sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące, wbudowane, podziemne, lub na parkingach naziemnych, utwardzonych lub nieutwardzonych;*

f) *nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;*

g) *liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 1;*

h) *dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.*

5) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

25. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: od* ***1P-U do 11P-U****, ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: teren produkcji lub usług.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

b) *teren komunikacji pieszo-rowerowej,*

c) *teren obsługi komunikacji,*

d) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej,*

e) *teren infrastruktury technicznej.*

3) *Wykluczenie przeznaczenia terenu pod:*

a) *teren przemysłu portowego,*

b) *teren elektrowni wiatrowych,*

c) *teren usług handlu wielkopowierzchniowego.*

4) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 4,5;*

b) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%;*

c) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 70%;*

d) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 30,0 m;*

e) *sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące, wbudowane, podziemne, lub na parkingach naziemnych, utwardzonych lub nieutwardzonych;*

f) *nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;*

g) *dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;*

5) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1, bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy.*

26. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:* ***od 1KDG do 3KDG,*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny dróg głównych.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej,*

b) *teren infrastruktury technicznej;*

3) *Szerokość w liniach rozgraniczających tereny, jak na rysunku planu.*

27. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:* ***od 1KDZ do 4KDZ*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny dróg zbiorczych.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej,*

b) *teren infrastruktury technicznej;*

3) *Szerokość w liniach rozgraniczających tereny, jak na rysunku planu.*

28. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:* ***od 1KDL do 13KDL,*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny dróg lokalnych.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej,*

b) *teren infrastruktury technicznej;*

3) *Szerokość w liniach rozgraniczających tereny, jak na rysunku planu.*

29. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: od* ***1KDD do 23KDD****, ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej .*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej,*

b) *teren infrastruktury technicznej;*

3) *Szerokość w liniach rozgraniczających tereny, jak na rysunku planu.*

30. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:* ***od 1KR do 176KR,*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej,*

b) *teren infrastruktury technicznej;*

3) *Szerokość zgodnie z rysunkiem planu.*

31. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od* ***1KKK do 4KKK*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

b) *teren komunikacji pieszo-rowerowej,*

c) *teren obsługi komunikacji,*

d) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej,*

e) *teren infrastruktury technicznej.*

3) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,8;*

b) *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%;*

c) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 15,0 m.*

32. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:* ***od 1KOP do 3KOP,*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny parkingów.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej,*

b) *teren infrastruktury technicznej.*

33. *Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem* ***1IG,*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: teren gazownictwa.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

b) *teren obsługi komunikacji,*

c) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej.*

3) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9;*

b) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%;*

c) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 70%;*

d) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m;*

e) *nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.*

4) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

34. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:* ***od 1IW do 4IW*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny wodociągów.*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

b) *teren obsługi komunikacji,*

c) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej.*

3) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9;*

b) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%;*

c) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 70%;*

d) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m;*

e) *nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.*

4) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

35. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od* ***1IK do 3IK,*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: teren kanalizacji;*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

b) *teren obsługi komunikacji,*

c) *teren zieleni naturalnej lub urządzonej;*

3) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9;*

b) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%;*

c) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 70%;*

d) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m;*

e) *nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.*

4) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

36. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:* ***od 1RN do 80RN****, ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.*

37. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: od* ***1RZM do 39RZM****, ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej;*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *obiekty obsługi produkcji rolnej,*

b) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

c) *teren infrastruktury technicznej;*

3) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,*

b) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 50%,*

c) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 30%,*

d) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. e,*

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

f) *sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące, wbudowane, podziemne, lub na parkingach naziemnych, utwardzonych lub nieutwardzonych,*

g) *nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,*

h) *liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 3, włącznie z poddaszem użytkowym,*

i) *dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º,*

j) *dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;*

4) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

38. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: od* ***1RZP do 5RZP****, ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *zabudowa zagrodowa,*

b) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

c) *teren infrastruktury technicznej;*

3) *Parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

a) *maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,8,*

b) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,*

c) *maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%,*

d) *maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. e,*

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

f) *sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące, wbudowane, podziemne, lub na parkingach naziemnych, utwardzonych lub nieutwardzonych,*

g) *nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,*

h) *liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż 3, włącznie z poddaszem użytkowym,*

i) *dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º,*

j) *dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;*

4) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

39. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:* ***od 1WS do 29WS*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;*

2) *Dla terenów ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne, z zastrzeżeniem pkt 3;*

3) *Na terenach dopuszcza się realizację mostów i przepraw.*

40. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: od* ***1L do 15L****, ustala się przeznaczenie terenu: teren lasu.*

41. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:* ***od 1ZN do 40ZN,*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej;*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren komunikacji drogowej wewnętrznej,*

b) *teren komunikacji pieszo-rowerowej,*

c) *teren obsługi komunikacji,*

d) *teren zieleni urządzonej,*

e) *teren infrastruktury technicznej;*

3) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

42. *Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:* ***1ZP, 2ZP,*** *ustala się:*

1) *Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;*

2) *Dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego:*

a) *teren komunikacji pieszo-rowerowej,*

b) *teren infrastruktury technicznej;*

3) *Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 80%;*

4) *Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w pkt 1,*

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

2. Zmienia się część graficzną planu i zastępuje się ją w części załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jarosław.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jarosław

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JAROSŁAW - OBSZAR POŁUDNIE - ETAP A I ETAP B

SKALA 1:2 000

N

LEGENDA:

OGRANICZAJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE WYZNaczAJĄCE TERENY O RÓŻNym PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBIEKTY WARTOŚCIOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU (HISTORYCZNEJ TYCZNEJ, I STAN)
- W STREFIE OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENU
- STREFA KONTROLI OKNA NA GAŁĘZIĘ(ZIELONA WYSOKOŚĆ LOTNISKA)
- STREFA OCHRONNA OD HAŁASU (STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA TERENU)
- STREFA OCHRONNA O PROMIENIU 1,5km OD ZDEMONTU ELEMENTÓW RADIOWYCH O. RADYWNIO O. RADYWNIO 7

PRZEWAŻNIE TERENÓW

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ J. JEDNORODZINNEJ
- MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ J. LUB USŁUG
- MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U - TERENY USŁUG
- US - TERENY OBIEKTÓW SPORTU I REKREACJI
- UM - TERENY USŁUG RUSTYKALNO-REKREACYJNYCH
- PU - TERENY PRODUKCJI LUB USŁUG
- KDG - TERENY DRÓG GŁÓWNYCH
- KDZ - TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
- KDL - TERENY DRÓG LOKALNYCH
- KDD - TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH (DROGI WEWNĘTRZNE)
- KDK - TERENY KOLEJOWYCH KOLEJOWYCH
- KDP - TERENY PARKINGÓW
- KS - TERENY GAŁĘDNICTWA
- KK - TERENY KOLEJOWYCH
- KM - TERENY KANAŁÓW ŻEGLIGI
- RM - TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RZP - TERENY PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLI,MAYCH, OGRODNICZYCH
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TL - TERENY LASU
- ZN - TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

USTALENIA PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ I OD CMENTARZY
- S-1
- S-2
- S-3
- S-4

OBIEKTY

- OBIEKTY KULTU(SOLNICZO) ZAGROŻONE POWODZIĄ,
- O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI Q1%,(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)
- TEREN GÓRNICZY "NOWAMWSKI"
- OBSZAR GÓRNICZY
- GRANICA DOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO MORWAWSKI (OZ 108ST)

ZABYTKI

- ARTYNIE
- OARDZONO ZAYTYNIE
- NIEARTYNIE
- TERENY ZNIONCENIE RLCHNIA MAGCHNYM
- STREFA OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 0,4 kV
- OZNAKOTY O ZLIKWIDOWANIE RADYWNIO O. RADYWNIO O. RADYWNIO 7

Załącznik nr 2 do uchwały nr IV/27/2026

Rady Gminy Jarosław

z dnia 4 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe Etap A i 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 zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe Etap A i B, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr X/249/2019 Rady Gminy Jarosław z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe ze zm., został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2025 r. do 19 stycznia 2026 r. oraz od 05 marca 2026 r. do 25 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 02 lutego 2026 r. oraz do dnia 09 kwietnia 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 zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe Etap A i B wpłynęło łącznie 17 uwag.

4. Uwagi do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe Etap A i B, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2025 r. do 19 stycznia 2026 r. wraz z ich rozstrzygnięciem:

Uwaga nr 1 (1.[#])

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Lesław Ś., data wpływu 05.01.2026 r.

Treść uwagi:

Zmiana przeznaczenia działki nr 431/1 obr. Munina na działkę inwestycyjną .

Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona

Niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław.

[#] *numer z wykazu uwag zgłoszonych na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe Etap A i B*

Uwaga nr 2 (2.)

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Marta i Andrzej P., data wpływu 23.01.2026 r.

Treść uwagi:

Zmiana przeznaczenia działek nr 470/6 i 470/4 obr. Munina z terenu rolnego na teren umożliwiający zabudowę np. mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona

Uwaga bezzasadna w zakresie dz. nr 470/4 – w wykładanym projekcie, fragment działki objęty granicą opracowania przeznaczony pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Przeznaczenie dz. nr 470/6 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław.

Uwaga nr 3 (3.)

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Sławomir Sz., data wpływu 26.01.2026 r.

Treść uwagi:

Zmiana przeznaczenia działek nr 1851/1, 1850/1, 1851/16, 1851/18, 1851/19, 1851/20 obr. Tuczempy z terenu 5RZP na teren RZM.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona w części

Uwaga bezzasadna w zakresie dz. nr 1851/20 – działka zlokalizowana poza granicą opracowania.

Uwaga nr 4 (12.)

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Krzysztof ., data wpływu 02.02.2026 r.

Treść uwagi:

Przeznaczenie działek nr 2382/18, 2382/2, 2382/12 obr. Tuczempy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona

Uwaga bezzasadna. Działki zlokalizowane poza granicą opracowania.

Uwaga nr 5 (13.)

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Henryk Z., data wpływu 02.02.2026 r.

Treść uwagi:

Brak zgody na drogę wewnętrzna na terenie dz. nr 334/1 obr. Tuczempy.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona

Uwaga bezzasadna. W granicach działki brak jest wyznaczonej drogi wewnętrznej.

Uwaga nr 6 (15.)

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Skaj Moto Złom Krzysztof Pacuła., data wpływu 02.02.2026 r.

Treść uwagi:

Likwidacja drogi na dz.nr 2210/105 obr. Tuczempy.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona

Droga wyznaczona została już w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2007 r.

Uwaga nr 7 (16.)

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Ryszard L., data wpływu 02.02.2026 r.

Treść uwagi:

Likwidacja drogi na dz.nr 323/2 obr. Munina.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona

Droga wyznaczona została już w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2007 r.

5. Uwagi do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe Etap A i B, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 05 marca 2026 r. do 25 marca 2026 r. wraz z ich rozstrzygnięciem:

Uwaga nr 1 (1.)

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

Marta i Andrzej P., data wpływu 12.03.2026 r.

Treść uwagi:

Zmiana przeznaczenia działki nr 470/6 obr. Munina z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona

Przeznaczenie dz. nr 470/6 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław

Przewodniczący Rady Gminy
Jarosław

Załącznik nr 3 do uchwały nr IV/27/2026

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.

Przewodniczący Rady Gminy
Jarosław

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/27/2026 Rady Gminy Jarosław z dnia 4 maja 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe – Etap A i Etap B

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Gminy Jarosław – Obszar Południe – Etap A i Etap B,** celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr X/249/2019 Rady Gminy Jarosław z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Wschód z późn. zm., zwanego dalej projektem planu miejscowego.

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.

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący 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.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław" zatwierdzonego uchwałą nr VII/51/2001 Rady Gminy Jarosław z dnia 21 grudnia 2001 r., zwanego dalej Studium.

Plan obejmuje obszar położony w obrębach: Morawsko, Munina, Tuczempy.

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 § 5 ust. 1 pkt 28 uchwały;
2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w § 5 ust. 1 pkt 28 uchwały;
3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w § 5 ust. 1 pkt 28 uchwały;
4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w § 5 ust. 1 pkt 28 uchwały. 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 § 5 ust. 1 pkt 28 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;
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 § 5 ust. 1 pkt 28 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 § 5 ust. 1 pkt 28 uchwały 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.

W związku z koniecznością wystąpienia do ministra właściwego do spraw rolnictwa z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, Wójt Gminy Jarosław stwierdził konieczność podziału procedowanego planu miejscowego na odrębne etapy – Etap A i Etap B. Jednakże w związku z wyrównaniem prac planistycznych nad projektem, obejmującym tereny objęte Etapem A oraz Etapem B, Wójt Gminy Jarosław zdecydował o połączeniu procedowanych etapów i wyłożeniu do publicznego wglądu jako projekt zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe Etap A i Etap B.

Dnia 17.12.2025 r. 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 29 grudnia 2025 r. do 19 stycznia 2026 r., określając termin na składanie uwag do dnia 2 lutego 2026r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 16 uwag. W związku z pozytywnym rozstrzygnięciem części uwag, dnia 25 lutego 2026 r. Wójt Gminy Jarosław ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 marca 2026 r. do 25 marca 2026 r., określając termin na składanie uwag do dnia 9 kwietnia 2026 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga.

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

Plan obejmuje obszar położony w obrębach: Morawsko, Munina, Tuczempy. Planowane zainwestowanie przewiduje rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowo-produkcyjnej, a także utrzymanie terenów rolnych i leśnych. 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 głównej, zbiorczej, lokalnej oraz 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarosław – Obszar Południe – Etap A i Etap B, jest zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy Jarosław

Antoni Gwóźdź