NUMER JEDNOSTKI JARK: 38

NAZWA JEDNOSTKI: Ulica Benedyktyńska

CHARAKTERYSTYKA: dojazd do bramy klasztoru z ulicy Pełkińskiej; kameralne wnętrze architektoniczno – krajobrazowe; przebiega nim oś widokowa i zakończeniu na bramie do zespołu benedyktyńskiego.

ELEMENTY KRAJOBRAZOWE :
oś widokowa: ulicą przebiega oś o zakończeniu na branie wjazdowej

WŁASNOŚĆ: gmina miejska Jarosław

FUNKCJA: komunikacja

ZASÓB: ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY; ZAPISY W UCHWALONYM PLANIE MPZP: obszar w planie: KDD-05;
zapisy:
KDD-05:
c) droga publiczna klasy dojazdowej; nawierzchnia asfaltobetonowa (wyłącznie w miejscach gdzie obecnie istnieje) lub kostka kamienna lub bruk kamienny, ustala się w ramach modernizacji wymianę nawierzchni asfaltowych na kostkę kamienną lub bruk kamienny; 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi - zgodnie z rysunkiem planu,
b) o ile istniejące zagospodarowanie na to pozwala przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1.5m,
c) o ile istniejące zagospodarowanie na to pozwala dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej,
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 9;
5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

WALORYZACJA: ulica w stanie dobrym

WYTYCZNE: na przebiegu osi widokowych zaznaczonych na planszy wytycznych kolorem niebieskim wprowadza się zakaz lokalizacji reklam i urządzeń technicznych zagospodarowania terenu przesłaniających ekspozycję widokową.

NUMER JEDNOSTKI JARK: 39

NAZWA JEDNOSTKI: Benedyktynki

CHARAKTERYSTYKA: zespół klasztorny Benedyktynek składający się z: kościoła, klasztoru, kapelanii, studni, baszty bramnej, muru obronnego oraz ośmiu baszt i półbaszt; dominanta przestrzenna zespołu staromiejskiego i całego miasta.

ELEMENTY KRAJOBRAZOWE :
dominanty: w skali całego miasta: kościół p.w. św. Mikołaja; w skali wnętrza: brama do zespołu benedyktyńskiego; baszta (nr 7) fortyfikacji zespołu benedyktyńskiego

WŁASNOŚĆ: związki wyznaniowe

FUNKCJA: kult religijny ; ew. gospodarcza (na potrzeby klasztoru)

ZASÓB: ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY; ZAPISY W UCHWALONYM PLANIE MPZP: obiekty w rejestrze zabytków: kościół p.w. śś. Mikołaja i Stanisława, klasztor, baszta bramna, mur, baszty i półbaszty - A - 7/35;
obiekty w ewidencji: studnia, kapelania;
stanowiska AZP nr: **1** – wzgórze Św. Mikołaja – ślad osadnictwa – neolit; ślad osadnictwa – kultura przeworska; grodzisko; ślad osadnictwa z cmentarzem średniowiecznym – okres średniowiecza (XI-XIII w.); klasztor SS Benedyktynek z cmentarzem – XV-XVIII w. Stanowisko wpisane do rej. zabytków pod nr A-716/452 z 28.12.1968 r.;
obszar w planie: A-Uk-8;
zapisy:
A-Uk-8:
przeznaczenie terenu
a) podstawowe – usługi sakralne (dawne Opactwo Sióstr Benedyktynek z kościołem śś. Mikołaja i Stanisława),
b) dopuszczalna:
– zabudowa mieszkaniowa na potrzeby klasztoru,
– usługi nieuciążliwe towarzyszące funkcji podstawowej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się zachowanie historycznego rozplanowania zespołu klasztornego SS Benedyktynek,
b) zabrania się wszelkiej przebudowy, rozbudowy lub modernizacji budynku kościoła stanowiącego dominantę architektoniczną zmieniających gabaryty budynku, kształt dachu, wystrój architektoniczny,
c) zabrania się wszelkiej rozbudowy murów i baszt zespołu klasztornego zmieniającej gabaryty murów i baszt, kształt dachu na basztach, wystrój architektoniczny,
d) wszelkie prace budowlane na zewnątrz budynku kościoła oraz murów i baszt klasztornych mogą dotyczyć wyłącznie prac mających na celu utrzymanie dobrego stanu obiektów budowlanych, oraz utrzymania i lokalizowania obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej w sposób niekolidujący z wizualnym odbiorem zabytków,
e) zabrania się nakładania tynków na mury obronne i baszty zespołu klasztornego,
f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w liniach rozgraniczających terenu elementarnego – 70% powierzchni terenu elementarnego,
g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.3,
h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej i usług nieuciążliwych do głównej kalenicy dachu – 12 m,
i) ilość kondygnacji zabudowy mieszkalnej i usług nieuciążliwych nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne w tym jedna w poddaszu użytkowym,
j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do głównej kalenicy dachu – 5 m,
k) ustala się zachowanie pokrycia dachu na budynku kościoła dachówką ceramiczną lub blachą miedzianą zgodnie ze stanem istniejącym,

l) dachy na budynkach mieszkalnych i usług nieuciążliwych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30 º do 45 º, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek lub dachy polskie łamane,
m) pokrycie dachu na budynkach mieszkalnych i usług nieuciążliwych – dachówka ceramiczna,
n) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach pastelowych dopuszcza się elewacje z cegły ceramicznej nietynkowane zgodnie ze stanem istniejącym,
o) budynki gospodarcze i garażowe w zakresie kształtu i pokrycia dachu oraz koloru elewacji zewnętrznej dostosowane do zabudowy mieszkalnej i usługowej,
p) powierzchnie biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną ,
q) zachować jednorzędową aleję drzew wzdłuż głównej drogi założenia klasztornego,
r) zabrania się grodzenia terenu ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych wewnątrz terenu elementarnego;

WALORYZACJA: kościół historyczna substancja zachowana dobrze, stan techniczny dobry; półbaszta nr 1 i baszty nr 3, 7, 8 odbudowane, pozostałe obiekty zabytkowe zachowane częściowo, ich stan techniczny od dobrego przez zaniedbany po dostateczny, ściana dawnej kapelanii (ob. współczesnej pralni) w bardzo złym stanie; teren wewnątrz murów nie zachował historycznych podziałów, zagospodarowania, funkcji, w średnim stanie; na terenie zespołu znajduje się kilka dobrze zachowanych, współczesnych obiektów o tradycyjnej formie.

WYTYCZNE: działania zgodne z opracowaniami: „Mury i baszty opactwa Benedyktynek w Jarosławiu. Wytyczne konserwatorskie. oprac. mgr inż. Lidia Klupsz; KOBIDZ 2007”,oraz **„** Ogród przy Opactwie Benedyktynek w Jarosławiu. Wytyczne do projektu rewaloryzacji Opracowanie: mgr inż. Dorota Sikora, mgr Anna Hanaka, inż. Hubert Gałka KOBIDZ 2007”; ściana dawnej kapelanii (w linii murów obronnych): do remontu kapitalnego i uczytelnienia historycznych elementów; sugerowane przebicie wtórnie zamurowanego otworu w kurtynie muru między basztami nr 7 i 8.

NUMER JEDNOSTKI JARK: 40

NAZWA JEDNOSTKI: Wały i fosa benedyktyńska

CHARAKTERYSTYKA: pozostałości fortyfikacji ziemnych, fosa, mur oporowy; podbudowa optyczna dla murów obronnych i baszt zespołu benedyktyńskiego; przez teren jednostki przebiegają osie widokowe z ulic Farnej i Rybackiej o zakończeniu na baszcie fortyfikacji oraz z ul. Podzamcze na kościół.

ELEMENTY KRAJOBRAZOWE :
<u>osie widokowe</u>: z ul. Farnej ba basztę fortyfikacji, z ul. Rybackiej na basztę fortyfikacji, z ul. Podzamcze na kościół w zespole benedyktyńskim

WŁASNOŚĆ: działki: 2134, 2121, 2080 - wł. skarb państwa; część działek 2113 i 2115: wł. prywatna; 2160, 2161, 2157, 2066/3, 2068/4, 2077/4, 2077/3, 2077/1, 2079 - wł. os. prywatne; 2159 - wł. os. prawne; 2154, 2135/1, 2158 - wł. gmina miejska Jarosław; działka 2122: wł. gmina miejska Jarosław i wł. prywatna

FUNKCJA: teren zielony; ogródki działkowe

ZASÓB: ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY; ZAPISY W UCHWALONYM PLANIE MPZP: obiekty w ewidencji: fosa; skarpa przy murach obronnych;
obszar w planie: CP-27; KPJ-14; A-KP-1; A-ZU-9;
zapisy:
CP-27:
e) ciągi piesze; nawierzchnia z kostki kamiennej, bruku kamiennego lub płyt kamiennych, grysów kamiennych, żwiru; 1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszy publiczny;
2) zasady zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu,
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 9;
5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

KPJ-14:
d) publiczne ciągi pieszo–jezdne; nawierzchnia z kostki kamiennej lub bruku kamiennego;
1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny publiczny,
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych - zgodnie z rysunkiem planu,
b) ustala się dla ciągów pieszo-jezdnych strefę ruchu uspokojonego;
3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu;
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 9;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

A-KP-1:
1) przeznaczenie terenu – tereny parkingów samochodowych o charakterze ogólnodostępnym;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta oraz nośników reklamowych,
b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni terenu elementarnego,
c) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną, w szczególności szpalerową wzdłuż granicy z terenem elementarnym A-MN-2,
d) tereny dojazdów oraz parkowania pojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną, z kostki lub bruku kamiennego lub kostki betonowej lub żwirową,
e) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

A-ZU-9:
przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta, nośników reklamowych, obiektów małej architektury towarzyszących ciągom komunikacyjnym oraz budowli w szczególności pomników,
b) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów pieszych,
c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego - 90%

powierzchni terenu elementarnego,
d) powierzchnie biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną o charakterze swobodnym, półnaturalnym,
e) istniejący drzewostan należy pielęgnować i prowadzić (np.. cięcia pielęgnacyjne) w taki sposób, aby zachować wyraźną ekspozycję kościoła śś. Mikołaja i Stanisława oraz części murów obronnych od strony miasta (od południa) i od ul. Podgórze (od wschodu),
f) ustala się zachowanie naturalnie i historycznie ukształtowanych skarp i zboczy wzgórza św. Mikołaja; ewentualne ciągi komunikacyjne należy trasować w sposób minimalnie zmieniający ukształtowanie terenu, tj. w zakresie przebiegu samych ciągów komunikacyjnych,
g) zabrania się grodzenia terenu;

WALORYZACJA: dom Panieńska 1 (na planszy bez numeru) współczesny negatywny, w dostatecznym stanie technicznym; budynek gospodarczy przy nim współczesny, tradycyjny w stanie ruiny; przyczółek dawnego mostu substancja historyczna zachowana częściowo, w stanie technicznym dostatecznym; skarpa i mur oporowy oraz fosa północna substancja historyczna zachowana dobrze; teren dawnych fortyfikacji ziemnych zdegradowany; cały teren zaniedbany; parking po północnej stronie ul. Benedyktyńskiej, przy bramie wjazdowej: stan średni, teren nieurządzony; pas trawnika po wschodniej stronie południowej części ul. Benedyktyńskiej: zaniedbany.

WYTYCZNE: dom z budynkiem gospodarczym przy ul. Panieńska 1: do usunięcia; teren na zewnątrz murów od strony południowej ze śladami zabudowy: do przebadania; docelowe usunięcie ogródków działkowych z terenu dawnych fortyfikacji ziemnych; parking po północnej stronie ul. Benedyktyńskiej, przy bramie wjazdowej: teren do aranżacji, nawierzchnia do zmiany; pas trawnika po wschodniej stronie południowej części ul. Benedyktyńskiej: do uporządkowania; wschodnia część ulicy Klasztornej do utwardzenia jako ciąg pieszy; zakaz zabudowy i lokalizacji urządzeń technicznych zagospodarowania terenu oraz zakaz zmiany ukształtowania terenu pozostałości fortyfikacji (poza uczytelnieniem profilu fortyfikacji) na obszarze zaznaczonym na planszy wytycznych kolorem zielonym;

zakaz zabudowy na działce 2122; rekonstrukcja mostu oraz budowa ciągu pieszego łączącego zespół staromiejski z zespołem SS. Benedyktynek wzdłuż południowo – zachodniego narożnika fortyfikacji; wytyczenie ciągu pieszego na dnie fosy; usunięcie destrukcyjnej zieleni z terenu wzdłuż muru oporowego; zagospodarowanie i uporządkowanie terenu dawnych fortyfikacji ziemnych klasztoru SS. Benedyktynek (JARK 40) pomiędzy murami obronnymi a ul. Panieńską i ul. Podgórze z zakazem zabudowy (z wyjątkiem małej architektury, rekonstruowanego mostu i niezbędnych urządzeń technicznych zagospodarowania terenu).

NUMER JEDNOSTKI JARK: 41

NAZWA JEDNOSTKI: Podgórze

CHARAKTERYSTYKA: ulica Podgórze oraz teren po jej zachodniej stronie u podnóża skarpy klasztoru Benedyktynek; zabudowa jednorodzinna; "otulina" zespołu benedyktyńskiego.

WŁASNOŚĆ: domy jednorodzinne i budynki gospodarcze - wł. prywatna; działka 2112: wł.

skarb państwa; działka 2116: wł. skarb państwa i wł. prywatna; pozostałe - wł. prywatna

FUNKCJA: budynki i mieszkalne i teren uzupełniający zabudowę

ZASÓB: ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY; ZAPISY W UCHWALONYM PLANIE MPZP: obszar w planie: A-MN-5;
zapisy:
A-MN-5:
podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe w ramach budynków mieszkalnych;
2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) ustala się zachowanie istniejących, zabytkowych fragmentów murów obronnych z zakazem dobudowywania do nich nowych budynków,
b) ustala się maksymalne wyeksponowanie zabytkowych fragmentów murów obronnych od strony ul. Podgórze;
3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek budowlanych – 50 % powierzchni działki budowlanej,
c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5,
d) liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne w tym dla dachów spadzistych jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym,
e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do głównej kalenicy dachu (dla dachów spadzistych) lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej (dla dachów płaskich) - 10 m,
f) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej do głównej kalenicy dachu (dla dachów spadzistych) lub górnej krawędzi ściany zewnętrznej (dla dachów płaskich) – 5 m,
g) dachy – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 300 do 400, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, oraz dach polski łamany,
h) pokrycie dachu dla dachów spadzistych – dachówka ceramiczna, blacha płaska w naturalnym kolorze metalu z którego jest wykonana,
i) elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach pastelowych,
j) w przypadku zabudowy bliźniaczej oba budynki składające się na jeden kompleks zabudowy muszą posiadać jednakowe detale architektoniczne, w szczególności kształt, pokrycie i kolor dachu oraz rodzaj i kolor elewacji zewnętrznej,
k) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

WALORYZACJA: domy o substancji historycznej zachowanej częściowo i dobrze, w stanie technicznym różnym; obiekty współczesne w większości neutralne; działki przy domach w stanie średnim i dobrym, posesja Podgórze 7 zaniedbana; działki niezabudowane w stanie średnim, działka 2119 zaniedbana.

WYTYCZNE: Uporządkowanie i korekta zieleni wzdłuż muru oporowego; nowe budynki mieszkalne w obszarze zabudowy dopuszczonym w mpzp należy harmonijnie wkomponować w chronioną widokowo skarpę zespołu ss. benedyktynek (forma dachu, kolorystyka elewacji); wytyczenie ciągu pieszego na dz. nr 2080.

NUMER JEDNOSTKI JARK: 42

NAZWA JEDNOSTKI: Osiedle nad fosą

CHARAKTERYSTYKA: teren przylegający do północnego brzegu fosy klasztoru Benedyktynek z nowa zabudową jednorodzinną; z ulicy Pasieka jest ciąg widokowy na zespół benedyktyński.

ELEMENTY KRAJOBRAZOWE:
ciąg widokowy: z ulicy Pasieka przez działkę nr 2078 na zespół benedyktyński

WŁASNOŚĆ: wł. prywatna

FUNKCJA: budynki i mieszkalne i teren uzupełniający zabudowę

ZASÓB: ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY; ZAPISY W UCHWALONYM PLANIE MPZP: teren nie objęty MPZP

WALORYZACJA: domy współczesne, neutralne, w stanie technicznym bardzo dobrym; teren przy nich dobry

WYTYCZNE: działkę nr 2078 przy ul. Pasieka pozostawić niezabudowaną ze względu na wgląd na opactwo; ewentualna nowa zabudowa na dz. nr 2077/1, 2077/3 i 2077/4 powinna być harmonijnie wkomponowana w otoczenie (forma dachu, kolorystyka elewacji); zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy w odległości mniejszej niż 2 m od krawędzi fosy (pd. granicy jednostki JARK nr 42).

NUMER JEDNOSTKI JARK: 43

NAZWA JEDNOSTKI: Pasieka

CHARAKTERYSTYKA: teren zabudowy jednorodzinnej po wschodniej stronie ulicy Pasieka i Pełkińskiej; "otulina" zespołu benedyktyńskiego

WŁASNOŚĆ: działka 2132: wł. skarb państwa; pozostałe: wł. prywatna

FUNKCJA: budynki i mieszkalne i teren uzupełniający zabudowę

ZASÓB: ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY; ZAPISY W UCHWALONYM PLANIE MPZP: obiekty w ewidencji: dom przy ul. Pasieka 2; teren nie objęty w MPZP

WALORYZACJA: domy historyczne z substancją zachowaną częściowo i zdegradowaną, ich stan techniczny różny; 2 budynki gospodarcze przy ul. Benedyktyńskiej 3 w złym stanie technicznym; obiekty współczesne neutralne i negatywne; teren w większości w dobrym stanie.

WYTYCZNE: uporządkować teren w eksponowanym miejscu w pobliżu wjazdu do zespołu ss. benedyktynek; kształtowanie ewentualnej nowej zabudowy z uwzględnieniem następujących wytycznych: zabudowa jednorodzinna o max. 2 kondygnacjach (w tym 1 w użytkowym poddaszu), harmonijne wkomponowanie zabudowy w otoczenie (forma dachu, kolorystyka elewacji).