

Uchwała Nr XXVIII.198.2017

Rady Gminy w Jarocinie

z dnia 15 grudnia 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr VI.37.2015 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 18 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jarocin uchwalonego uchwałą Nr XXXIII.229.2014 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 26 czerwca 2014 roku

Rada Gminy w Jarocinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Jarocin (część Majdan Jarociński), zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 18,41 ha obejmujący część działek w miejscowości Jarocin (część Majdan Jarociński), którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na urzędowej kopii mapy katastralnej, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°;
- 3) dojeździe niewyznaczonym – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany dojazd, który nie został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniający obsługę komunikacyjną działek lub obiektów;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;
- 5) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) symbolu – należy przez to rozumieć symbol literowy lub literowo-cyfrowy przypisany terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym symbolu literowym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
 - 5) wymiarowanie odległości w metrach;
 - 6) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - 7) tereny zmeliorowane.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 4. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej;
- 3) ZN – teren zieleni niskiej;
- 4) WS1, WS2 – tereny wód powierzchniowych;
- 5) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 6) KDD1, KDD2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 7) KDW1, KDW2, KDW3 – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od niej,
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, dopuszczając jej przebudowę;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 6. Ustalenia dla ogrodzeń:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m od poziomu terenu;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń, których przęsła wykonane są z prefabrykatów betonowych, żelbetowych i blachy;
- 3) lokalizacja ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.).

§ 7. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych;
- 2) zakaz, o którym mowa pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Jarocin.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 9. Wyznacza się tereny zmeliorowane, dla których ustala się nakaz przebudowy elementów sieci drenarskiej lub ich likwidacji w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży w przypadkach kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie

§ 10. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie, dla której należy uwzględnić uwarunkowania określone ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolem KDL oraz KDD1 i KDD2 zapewniające obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;
- 2) Uzupełnieniem układu dróg publicznych są drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW1, KDW2 i KDW3;
- 3) W przypadku gdy działki budowlane nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych, pod warunkiem zachowania ich szerokości nie mniej niż 5 m;
- 4) Zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na jeden lokal.
 - dla terenu zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami KDL, KDD1 i KDD2.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci poza wymienionymi w ust. 2 terenami, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu lub z ujęcia indywidualnego;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 63 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) do czasu objęcia terenów siecią kanalizacji deszczowej odprowadzenie do gruntu;
 - 2) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 2) zasilanie poprzez istniejące sieci i stacje elektroenergetyczne;
 - 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne;
 - 4) w pasie technologicznym od linii elektroenergetycznej średniego napięcia - po 7,5 m w obie strony od osi tej linii, obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzenia zieleni o wysokości docelowej powyżej 3 m;
 - 5) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takie jak mikroinstalacje o mocy nie przekraczającej 40 kW.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
 - 2) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska.
10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MN1 – o powierzchni 1,67 ha, MN2 – o powierzchni 4,23, MN3 – o powierzchni 1,09 ha, MN4 – o powierzchni 5,46 ha, MN5 – o powierzchni 2,45 ha, MN6 – o powierzchni 0,16 ha, MN7 – o powierzchni 0,71 ha, MN8 – o powierzchni 0,69 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługami towarzyszącymi poprzez realizację:
 - a) wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu usługowego stanowiącego maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) budynku usługowego, którego powierzchnia zabudowy stanowi maksymalnie 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych do 7 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy strome,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome,
 - dla budynków gospodarczych i garaży zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 12°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15 m,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) MN1 – bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDL lub bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDD1,
 - b) MN2 – dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD2 lub KDW1 bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych,
 - c) MN3 – z dróg oznaczonych symbolami KDD2 lub KDW2 bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych, a także z drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami planu stanowiącej przedłużenie drogi KDL,
 - d) MN4 – z dróg oznaczonych symbolami KDD2 lub KDW2 bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych,
 - e) MN5 – z dróg oznaczonych symbolami KDD2, KDW1 lub KDW3 bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych,
 - f) MN6 – z drogi KDW3 bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych,
 - g) MN7 – bezpośrednio z dróg KDD2 lub KDW3,
 - h) MN8 – bezpośrednio z drogi KDW3;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 5%.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U – o powierzchni 0,06 ha:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych do 7 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków usługowych – dachy strome,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub dachy strome,
 - dla budynków gospodarczych i garaży zlokalizowanych przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 12°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15 m,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m²;
 - 5) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDL;
 - 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 5%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem ZN – o powierzchni 0,04 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń niska;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami WS1 – o powierzchni 0,03 ha i WS2 – o powierzchni 0,07 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe;
- 2) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: KDL – o powierzchni 0,45 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 12,2 do 14,7 m;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDD1 – o powierzchni 0,11 ha i KDD2 – o powierzchni 0,88 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDD1 od 1,6 m do 4,2 m – co stanowi planowane poszerzenie istniejącej drogi gminnej przylegającej do obszaru planu wraz z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
 - b) drogi KDD2 od 10,0 m do 10,8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDW1 – o powierzchni 0,05 ha, KDW2 – o powierzchni 0,03 ha, KDW3 – o powierzchni 0,23 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDW1 od 5,0 m do 12,5 m,
 - b) drogi KDW2 od 6,8 m do 12,5 m,
 - c) drogi KDW3 - 6,0 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jarocin.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Bogusław Iskra

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Jarocin (część Majdan Jarociński) sporządzony został na podstawie Uchwały Nr VI.37.2015 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 18 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy Jarocin, w obrębie ewidencyjnym Jarocin. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 18,41 ha. Przez obszar planu miejscowego przebiega droga gminna lokalna łącząca miejscowość z układem komunikacyjnym gminy oraz drogi gminne dojazdowe. Część wschodnia obszaru planu jest w znacznej części zabudowana (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa). Z kolei część zachodnia stanowi tereny użytkowane rolniczo. Cały obszar opracowania znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie. W obrębie obszaru objętego planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, obiekty zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Jarocin (część Majdan Jarociński) opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy w Jarocinie Uchwały Nr VI.37.2015 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 18 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kolejno:

- ogłoszono dnia 21 grudnia 2015 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych do projektu planu miejscowego,
- uzyskano od gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej pozytywną opinię o projekcie planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uzyskano decyzją nr RG.I.7151.31.2017.KM z dnia 7 września 2017 r. zgodę Marszałka Województwa Podkarpackiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych nie stanowiących gruntów skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne,
- ogłoszono dnia 9 października 2017 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 17 października 2017 r. do 7 listopada 2017 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 2 listopada 2017 r.,

- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 21 listopada 2017r.,

- rozpatrzono wniesioną uwagę do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,

- przedstawiono Radzie Gminy Jarocin projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;

c) uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska oraz umożliwienie połączenia obszaru opracowania z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym poprzez drogę lokalną przebiegającą przez obszar opracowania oraz drogi dojazdowe, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniając słabe predyspozycje terenów do kontynuowania prowadzenia gospodarki rolnej;

6) **prawo własności** poprzez wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców – właścicieli gruntów;

7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

8) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod poszerzenie dojazdowych gminnych dróg publicznych;

9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Gminy Jarocin, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

dodatkowo poprzez publikację projektu planu miejscowego w okresie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie internetowej gminy Jarocin.

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073.), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także dodatkowo poprzez publikację projektu planu miejscowego w okresie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie internetowej gminy Jarocin;

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności lub z ujęcia indywidualnego.

Ustalenia planu miejscowego nie uwzględniają wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej i elementy dziedzictwa kulturowego. Ustalenia planu nie wpływają także na te elementy położone poza granicami planu miejscowego co potwierdzone jest uzgodnieniem projektu planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

1) kontynuację zabudowy przy istniejącej drodze gminnej, biegnącej przez miejscowość Majdan Jarociński, łączącej z pozostałą częścią gminy co minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego;

2) kontynuację zabudowy w pobliżu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej co maksymalizuje ewentualne wykorzystanie bardzo słabo rozwiniętego transportu zbiorowego;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie poszerzenia dróg publicznych klasy dojazdowej.

Obszar, dla którego został sporządzony projekt planu miejscowego znajduje się w większości w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej Majdan Jarociński. Obszar planu obejmuje w większości tereny zainwestowane przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zagrodową.

Podczas procedowania planu miejscowego Wójt Gminy Jarocin wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie planu miejscowego, poprzedzone opracowaniem w 2014 roku nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wynika z potrzeby wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Do tych zamierzeń została złożona jedna uwaga, która nie została uwzględniona ze względu na to, iż częściowo odnosiła się do działek zlokalizowanych poza obszarem planu oraz fakt iż plan miejscowy umożliwia utworzenie dojazdów niewyznaczonych. Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość zmiany zagospodarowania części terenów jeszcze niezagospodarowanych oraz kontynuację zagospodarowania już, na terenach na których znajdują się obiekty budowlane. Realizacja zabudowy uzasadniona jest także ekonomicznie, gdyż agreguje tą funkcję wokół terenów, na których już ona częściowo występuje. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym miejscu ogranicza wydatki związane z budową układu drogowego. Przez obszar planu przebiegają utwardzone asfaltowe drogi gminne umożliwiające obsługę terenów w pełni z istniejących dróg. Jedynie wraz z rozwojem terenów przewidzianych pod zabudowę wzdłuż drogi KDD2 konieczna będzie budowa dalszego fragmentu tej drogi. W przypadku infrastruktury technicznej należy zapewnić kontynuację sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej dla terenów położonych wzdłuż drogi KDD2 po zachodniej stronie planu miejscowego,

realizacja inwestycji będzie wiązała się z wydatkami z budżetu gminy. Zaproponowane przeznaczenie terenów uwzględnia również aspekt przyrodniczy i nie będzie znacząco negatywnie wpływać na środowisko oraz aspekt społeczny.

Wskazane w planie miejscowym przeznaczenie terenu wprowadza nową zabudowę na dotychczasowe tereny rolne i leśne. Ponadto Marszałek Województwa Podkarpackiego w trakcie trwania procedury planistycznej wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Lokalizacja nowej zabudowy uwzględnia również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego poprzez realizację nowej zabudowy bezpośrednio przy zabudowie istniejącej oraz wzdłuż istniejących dróg gminnych.

Z uchwały nr XXIV.169.2017 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarocin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika potrzeba kontynuacji prac nad rozpoczętymi procedurami planistycznymi, czyli również nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Jarocin (część Majdan Jarociński). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zatem zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jarocin i jego uchwalenie stanowi wyraz kontynuacji polityki przestrzennej gminy.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

- a) wykupu terenu pod poszerzenie drogi;
- b) kosztów budowy infrastruktury.

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina na pokrycie kosztów uchwalenia planu miejscowego są:

- a) w krótkim terminie: kredyty i dotacje
- b) w długim terminie: dochody z podatku od nieruchomości - zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu.

Prognoza skutków finansowych uchwalania planu wykazała, iż uchwalenie planu będzie miało duży wpływ na wydatki z budżetu Gminy Jarocin. Gmina poniesie koszty związane z realizacją ustaleń planu w zakresie infrastruktury technicznej, natomiast prognozowane przychody z tytułu podatku będą w pierwszych latach jedynie częściowo rekompensować poniesione koszty. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 2 do uchwały.

WÓJT GMINY
Zbigniew Winiak

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXVIII.198.2017
Rady Gminy w Jarocinie
z dnia 15 grudnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Jarocin
(część Majdan Jarociński)**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Jarocin (część Majdan Jarociński) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 października 2017 r. do 7 listopada 2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy Jarocin. Dyskusja publiczna nad projektem planu miejscowego odbyła się dnia 2 listopada 2017 r. o godzinie 14⁰⁰ w budynku remizy strażackiej w Jarocinie (budynek nr 150, I piętro). W wyznaczonym terminie do dnia 21 listopada 2017 r. wpłynęła jedna uwaga.

Osoba składająca uwagę: Zdzisław Krasowski

Data wpływu uwagi: 21.11.2017 r.

Treść uwagi: zwraca się z prośbą „o ujęcie w przedmiotowym planie skomunikowania się z działką nr 143, która jest wydzieloną drogą niemającą wjazdu i wyjazdu. Przedmiotowa droga działka 143 jest drogą dojazdową do mojej działki i do działek sąsiednich tj. 251, 254, 255 i pozostałych. Obecnie komunikacja do przedmiotowych działek odbywa się przez działki 151 i 150, które w planie przeznaczone są pod teren zabudowy mieszkaniowej. Do działek znajdujących się przy drodze dz. nr 143 nie ma też dojazdu od strony przysiółka Smutki.”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Wójta Gminy Jarocin	Uwaga nieuwzględniona
Rady Gminy w Jarocinie	Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż przedmiotowa działka nr 143 nie jest działką drogową zgodnie z ewidencją gruntów i budynków. Działka ta położona jest pomiędzy działkami nr 141 i 146 i w całości przeznaczona jest w projekcie planu miejscowego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN4. Ponadto należy podkreślić, iż projekt planu miejscowego w terenie MN4 dopuszcza lokalizację dojazdów niewyznaczonych. Składający uwagę odnosząc się do działek nr 251, 254 i 255 (położonych poza obszarem planu miejscowego) wskazał prawdopodobnie omyłkowo działkę nr 143 jako drogę dojazdową zapewniającą obsługę ww. działek. Działka drogową, która zapewnia obsługę dla działek nr 251, 254 i 255 ma numer ewidencyjny 142. Ponadto na wysokości działek nr 251, 254 i 255 działka drogową nr 142 jest poza granicami planu miejscowego. Dostęp do działki nr 142 przez działki nr 150 i 151 w terenie MN4 możliwy będzie poprzez realizację na podstawie ustaleń planu miejscowego dojazdu niewyznaczonego. Zatem zgodnie z projektem planu miejscowego możliwe jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej działkom nr 251, 254 i 255 położonych poza obszarem planu. Mając na uwadze powyższe, uwaga została nieuwzględniona.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Bogusław Iskra

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXVIII.198.2017

Rady Gminy w Jarocinie

z dnia 15 grudnia 2017 r.

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

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Jarocin (część Majdan Jarociński), które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gminy ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowę usługową, gmina poniesie koszty związane z wykupem gruntów na poszerzenie dróg publicznych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi oraz konieczna będzie realizacja przez gminę zadań własnych z zakresu budowy:

- sieci kanalizacyjnej – ok. 650 mb.,
- sieci wodociągowej – ok. 650 mb.,
- drogi wraz z chodnikiem – ok. 690 mb.,
- oświetlenia w ciągu drogi gminnej – ok. 650 mb.

Finansowanie realizacji zadań, zapisanych w planie inwestycji, infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Środki finansowe na powyższe cele pochodzić będą ze środków własnych gminy, ustalanych w poszczególnych budżetach na dany rok oraz ze źródeł zewnętrznych m.in. środków unijnych czy kredytów. Nakłady inwestycyjne będą w części pokryte przez dochody wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego.

PRZEWODNICĄCY
RADY GMINY


Bogusław Iskra

