

Uchwała Nr XXVIII.199.2017

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.38.2015 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 18 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionej Uchwałą Nr XV.97.2016 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie zmiany uchwały Nr VI.38.2015 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 18 maja 2015 roku o przystąpieniu 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 Przymiarki) oraz w miejscowości Majdan Golczański (części Knieja i Biedaczów), zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 26,43 ha obejmujący część działek położonych w miejscowości Jarocin (część Przymiarki) oraz w miejscowości Majdan Golczański (części Knieja i Biedaczów), 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 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) 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 i MN7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) P – teren zabudowy przemysłowej;
- 3) ZL1, ZL2, i ZL3 – tereny lasów;
- 4) WS1, WS2 – tereny wód powierzchniowych;
- 5) KDZ1 i KDZ2 – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 6) KDD1 i KDD2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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) zakaz o którym mowa w punkcie 2 nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem P;
- 4) 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 postanowieniami 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 symbolami KDZ1, KDZ2, 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) 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;
- 3) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na jeden lokal,
 - c) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla zabudowy przemysłowej – minimum 1 miejsce na dwóch zatrudnionych.

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 KDZ1, KDZ2, KDD1 i KDD2.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci poza wymienionymi w ust. 2 terenami, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL1, ZL2 i ZL3, 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 ujęć indywidualnych;
- 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) 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 symbolem MN1 – o powierzchni 5,52 ha, MN2 – o powierzchni 2,79 ha, MN3 – o powierzchni 3,53 ha, MN4 – o powierzchni 2,49 ha, MN5 – o powierzchni 2,32 ha, MN6 – o powierzchni 3,57 ha oraz MN7 – o powierzchni 1,50:

- 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 – 25%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 16 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) MN1 z drogi oznaczonej symbolem KDZ1 oraz jej kontynuacji zlokalizowanej poza obszarem planu miejscowego, bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych,
 - b) MN2 z drogi oznaczonej symbolem KDZ1 bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych,
 - c) MN3 z drogi powiatowej zlokalizowanej poza granicami planu przylegającej do terenu MN3 od strony wschodniej, bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych,
 - d) MN4 i MN5 z drogi oznaczonej symbolem KDD2 bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych,
 - e) MN6 i MN7 z drogi oznaczonej symbolem KDZ2 bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych;
- 7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 5%.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem P – o powierzchni 2,73 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy przemysłowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków magazynowych, gospodarczych, garażowych i wiat związanych z prowadzoną działalnością przemysłową;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome lub płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m²;
 - 5) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDZ1 oraz jej kontynuacji zlokalizowanej poza obszarem planu miejscowego a także z drogi oznaczonej symbolem KDD1;
 - 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 5%.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami ZL1 – o powierzchni 0,13 ha, ZL2 – o powierzchni 0,19 ha i ZL3 - o powierzchni 0,09 ha :

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDZ1:
 - a) dla terenów ZL1 i ZL2 za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych zlokalizowanych w terenie MN1,
 - b) dla terenu ZL3 za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych zlokalizowanych w terenie MN2;
- 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 0,02 ha:

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

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: KDZ1 – o powierzchni 0,84 ha oraz KDZ2 – o powierzchni 0,16 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDZ1 – 20,0 m,
 - b) drogi KDZ2 – od 2,5 do 3,0 m – co stanowi planowane poszerzenie drogi powiatowej przylegającej do obszaru planu;

- 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 0,06 ha, KDD2 – o powierzchni 0,47 ha:**

- 1) przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi KDD1 – od 5,5 do 8,0 m – co stanowi planowane poszerzenie drogi gminnej przylegającej do obszaru planu,
 - b) drogi KDD2 – 10,0 m;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 10.

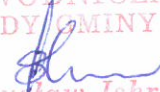
Ustalenia końcowe

§ 19. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- a) uchwalonego Uchwałą nr XIX/142/97 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 25 marca 1997 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Tarnobrzskiego Nr 7 poz. 101 z dnia 15 kwietnia 1997 r.,
- b) uchwalonego Uchwałą nr IV/29/2003 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 28 marca 2003 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 55 z dnia 18 czerwca 2003 r.;

§ 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 Przymiarki) oraz w miejscowości Majdan Golczański (części Knieja i Biedaczów) sporządzony został na podstawie Uchwały Nr VI.38.2015 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 18 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionej Uchwałą Nr XV.97.2016 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie zmiany uchwały Nr VI.38.2015 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 18 maja 2015 roku.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy Jarocin, w obrębach ewidencyjnych Jarocin oraz Majdan Golczański. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 26,43 ha. Przez obszar planu miejscowego przebiegają drogi powiatowe, zbiorcze łączące miejscowość z układem komunikacyjnym gminy. Na terenach wzdłuż drogi powiatowej oznaczonej symbolami KDZ1 i KDZ2, w południowej części planu miejscowego, zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz sporadycznie zagrodowa. Część północną planu stanowią głównie tereny użytkowane rolniczo oraz kilka terenów leśnych. 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 Przymiarki) oraz w miejscowości Majdan Golczański (części Knieja i Biedaczów) 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 sporządzenia 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.7151.30.2017.AMz dnia 12 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.,

- przedstawiono Radzie Gminy Jarocin projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi, zatem z oczywistych względów nie dokonano rozstrzygnięcia sposobu rozpatrzenia uwag.

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 - nie dotyczy terenu zabudowy przemysłowej oznaczonego symbolem P;

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

d) wyznaczeniu terenów lasów dla obszarów leśnych tworzących zwarte kompleksy leśne,

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 drogi powiatowe zbiorcze przebiegające przez obszar opracowania oraz drogi gminne dojazdowe, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniając słabe predyspozycje terenów do kontynuowania prowadzenia gospodarki rolnej oraz możliwość prowadzenia na części terenów gospodarki leśnej;

6) **prawo własności** poprzez wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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;

dotatkowo 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 powiatowej, biegnącej przez miejscowość Jarocin i Majdan Golczański, łączącej z pozostałą częścią gminy co minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego;
- 2) kontynuację zabudowy w pobliżu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej Jarocin i Majdan Golczański. Obszar planu obejmuje tereny gdzie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz sporadycznie zagrodowa.

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 nie wnosili żadnych uwag mieszkańcy. Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość zmiany zagospodarowania części

terenów jeszcze niezagospodarowanych oraz kontynuację zagospodarowania na terenach, na których znajdują się już obiekty budowlane. Realizacja zabudowy uzasadniona jest także ekonomicznie, gdyż agreguje tą funkcję wokół terenów, na których już ona częściowo występuje. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i przemysłowej w tym miejscu ogranicza wydatki związane z budową układu drogowego. Przez obszar planu przebiegają utwardzone asfaltowe drogi powiatowe umożliwiające obsługę terenów w pełni z istniejących dróg, jedynie wraz z rozwojem terenów przewidzianych pod zabudowę wzdłuż drogi KDD1 i KDD2 konieczna będzie budowa tych dróg. W przypadku infrastruktury technicznej należy zapewnić kontynuację sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej dla terenów położonych wzdłuż drogi KDD1 i KDD2 po wschodniej 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, co potwierdzone jest brakiem uwag do tak zaproponowanego przeznaczenia terenu.

Wskazane w planie miejscowym przeznaczenie terenu wprowadza nową zabudowę na dotychczasowe tereny rolne i leśne. Ponadto dla części terenów stanowiących użytki leśne 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 powiatowych.

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 Przymiarki) oraz w miejscowości Majdan Golczański (części Knieja i Biedaczów). 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 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. W przypadku zainwestowania terenu przemysłowego wartość podatków z obszaru planu miejscowego znacznie wzrośnie. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 2 do uchwały.

WÓJT GMINY
Zbigniew Walczak

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXVIII.199.2017

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 Przymiarki) oraz w miejscowości Majdan Golczański (części Knieja i Biedaczów), które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

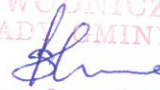
Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gminy ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej oraz zabudowę przemysłową, 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. 460 mb.,
- sieci wodociągowej – ok. 460 mb.,
- drogi wraz z chodnikiem – ok. 580 mb.,
- oświetlenia w ciągu drogi gminnej – ok. 460 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Bogusław Iskra

