

**Uchwała Nr.....**  
**Rady Gminy w Jarocinie**  
**z dnia .....**

**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 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia Ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała 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 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) 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 drenażowej lub ich likwidacji w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży w przypadkach kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenażową.

### **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 szerokości pasa drogowego 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 jednorodzinny lokal usługowy 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 Tarnobrzeskiego 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  
w Jarocinie