



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 8 sierpnia 2017 r.

Poz. 2784

UCHWAŁA NR XXIV.171.2017 RADY GMINY W JAROCINIE

z dnia 21 czerwca 2017 r.

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr VI.42.2015 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 18 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionej Uchwałą Nr XV.98.2016 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie zmiany uchwały Nr VI.42.2015 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 Jarocin 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 Domostawa, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 2,98 ha obejmujący część działek w miejscowości Domostawa, 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 zasadniczej, 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 dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach o dwóch głównych połaciach dachowych o kącie nachylenia w przedziale 20° - 45°;
- 2) 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;
- 3) 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;

- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabudowy historycznej;
- 7) pas technologiczny linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) KDD1, KDD2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ład 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.

§ 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 lub 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 budynków;
- 2) zakaz, o którym mowa pkt 1 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła.

§ 8. Ustalenia w zakresie pokryć dachowych:

- 1) dla nowych obiektów ustala się nakaz stosowania dachówki ceramicznej;

- 2) dopuszcza się stosowanie blachodachówki, papy bitumicznej imitującej wyglądem dachówkę ceramiczną lub gontu;
- 3) dla istniejących budynków, w przypadku wymiany pokrycia dachowego nakaz stosowania ustaleń pkt 1, 2.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 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.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabudowy historycznej, obejmującą cały obszar planu miejscowego, której granicę wskazano na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Wszelkie przedsięwzięcia realizowane w strefie, o której mowa w ust.1 należy wykonywać zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie

§ 11. 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

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

- 1) Układ dróg publicznych tworzą projektowane drogi oznaczone symbolem 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.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 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 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) maksymalna wysokość zieleni do 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

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MN1 – o powierzchni 1,34 ha oraz MN2 – o powierzchni 1,28:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych;
- 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 mieszkalnych, gospodarczych i garaży nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub jednospadowych w przypadku lokalizowania budynku przy granicy działki budowlanej,
- 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 – 15 m,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu MN1 i MN2 z dróg oznaczonych symbolami KDD1 i KDD2 bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych;
- 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 5%.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDD1 – o powierzchni 0,16 ha i KDD2 – o powierzchni 0,20 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12,5 m;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 10. Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jarocin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogusław Iskra

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIV.171.2017

Rady Gminy w Jarocinie

z dnia 21 czerwca 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 Domostawa, 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, konieczna będzie realizacja przez gminę zadań własnych z zakresu budowy dwóch dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz oświetlenia ulicznego. Dodatkowo gmina poniesie koszty związane z wykupem terenów pod drogę gminną.

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.

Inwestycje ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należące do zadań własnych gminy obejmują budowę oświetlenia ulicznego o łącznej długości ok. 350 metrów, budowę sieci wodociągowej o długości około 400 m oraz sieci kanalizacyjnej o długości około 250 m. Kolejnym elementem wydatkowym będą koszty budowy dróg na długości około 350 m.

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.