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 m^2;
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 m^2;
5) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDL;
6) stawka służącą 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 służącą 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 służącą 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

w Jarocinie