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.

Sszczególne 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 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 m^2;

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^2;
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 służącą 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 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 0,02 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 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