Uchwała Nr XXVIII.200.2017

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.39.2015 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 18 maja 2015 r. 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 Majdan Golczański (część Załomy Majdańskie), zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 19,41 ha obejmujący część działek położonych w miejscowości Majdan Golczański (część Załomy Majdańskie), 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) 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, MN3, MN4, MN5, MN6 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) RM – teren zabudowy zagrodowej;

3) R – teren rolniczy;

4) ZL1, ZL2, ZL3 – tereny lasów;

5) ZN1, ZN2, ZN3 – tereny zieleni niskiej;

6) KDL1, KDL2 – tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

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.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie

§ 9. 1. 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 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) Układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami KDL1 i KDL2 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 zagrodowej – minimum 2 miejsca na jedno siedlisko.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 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 KDL1 i KDL2.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci poza wymienionym 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) odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
   2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę 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 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 8.

Ustalenia szczegółowe.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem **MN1 – o powierzchni 0,88 ha, MN2 – o powierzchni 2,81 ha, MN3 – o powierzchni 2,80 ha, MN4 – o powierzchni 1,10 ha, MN5 – o powierzchni 2,80 ha oraz MN6 – o powierzchni 1,30 ha:**

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 – 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 – 18 m,

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m^2;

5) obsługa komunikacyjna terenów:

a) MN1, MN2, MN3 oraz MN5 z drogi oznaczonej symbolem KDL1 bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych,

b) MN4 i MN6 z dróg oznaczonych symbolem KDL1 i KDL2 bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych;

6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 5%.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **RM – o powierzchni 4,54 ha:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

– dla budynków mieszkalnych – dachy strome,

– dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 12º do 45º,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 18 m,

3) obsługa komunikacyjna terenu z drogi KDL1 bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych;

4) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 5%.

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **ZN1 – o powierzchni 0,22 ha, ZN2 – o powierzchni 0,09 ha oraz ZN3 – o powierzchni 0,10 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%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **R – o powierzchni 0,09 ha:**

1) przeznaczenie terenu – rola;
2) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **ZL1 – o powierzchni 0,47 ha, ZL2 – o powierzchni 0,67 ha oraz ZL3 – o powierzchni 0,16 ha:**

1) przeznaczenie terenu – las;
2) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: **KDL1 – o powierzchni 1,24 ha oraz KDL2 – o powierzchni 0,14 ha:**

1) przeznaczenie terenu – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) istniejące drogi gminne;
3) szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) drogi KDL1 – 12,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
   b) drogi KDL2 – od 3,5 do 7,5m – co stanowi planowane poszerzenie istniejącej drogi gminnej przylegającej do obszaru planu;
4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jarocin.

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

Przewodniczący Rady Gminy

w Jarocinie