Uchwała Nr XXIX.217.2017

Rady Gminy w Jarocinie

z dnia 28 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.36.2015 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 18 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**,** w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr P.II.4131.2.133.2017 Wojewody Podkarpackiego z dnia 28 lipca 2017 r., 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 w miejscowości Jarocin dla działek położonych w rejonie rzeki Gilówka, zwany dalej „planem".

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 18,93 ha obejmujący część działek w miejscowości Jarocin w rejonie rzeki Gilówka, 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 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) U1, U2, U3, U4, U5 – tereny zabudowy usługowej;

2) US – teren zabudowy usług sportu i rekreacji;

3) ZL – teren lasu;

4) ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5 – tereny zieleni niskiej;

5) WS1, WS2, WS3 – tereny wód powierzchniowych;

6) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

7) KDW1, KDW2 – 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) 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 tworzy droga oznaczona symbolem KDZ zapewniająca obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;
2) Uzupełnienie układu drogowego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW1 i KDW2 zapewniające obsługę komunikacyjna terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
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 zabudowy usługowej oraz zabudowy usług sportu i rekreacji – minimum 1 miejsce na 60 m^2 powierzchni użytkowej budynków.

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 oznaczonych symbolami KDZ, KDW1 i KDW2.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci poza wymienionymi w ust. 2 terenami, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem ZL, 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) 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;

3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji sanitarnej.

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 terenu oznaczonego symbolem **US – o powierzchni 1,31 ha:**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług sportu i rekreacji;

2) usługi sportu i rekreacji obejmujące boiska do gier zespołowych, korty tenisowe, urządzenia związane z uprawianiem jazdy na rolkach i deskorolkach, place zabaw;

3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, oczek wodnych, wiat, altan i budynków gospodarczych związanych z obsługą obiektów sportu i rekreacji;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub strome,

c) dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° wyłącznie dla budynków gospodarczych,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m^2;

6) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDW2;

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

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **U1 – o powierzchni 0,73 ha, U2 – o powierzchni 2,16 ha, U3 – o powierzchni 0,32 ha, U4 – o powierzchni 1,20 ha, U5 – o powierzchni 0,37:**

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem terenu;

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 – dachy płaskie lub strome,

c) dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 12° wyłącznie dla budynków gospodarczych i garażowych,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

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

h) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 30 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m^2;

5) obsługa komunikacyjna terenu:

a) U1 – bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDW1 lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych poprzez teren WS1,

b) U2 – bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDW1,

c) U3 – bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDW1,

d) U4 – bezpośrednio z dróg oznaczonych symbolem KDZ i KDW2,

e) U5 – bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDW2;

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

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **ZN1 – o powierzchni 0,34ha, ZN2 – o powierzchni 1,17 ha, ZN3 – o powierzchni 0,09 ha, ZN4 – o powierzchni 0,04 ha, ZN5 – o powierzchni 0,06 ha:**

1) przeznaczenie terenu – zieleń niska;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
3) dopuszcza się lokalizowanie chodników i ścieżek rowerowych oraz dojazdów niewyznaczonych;
4) w terenie ZN2 dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych;
5) w terenie ZN2 dopuszcza się lokalizację plaż i innych miejsc rekreacji i odpoczynku;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
7) obsługa komunikacyjna:
    a) terenu ZN1 bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDZ,
    b) terenów ZN2, ZN3 i ZN4 z drogi oznaczonej symbolem KDZ za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych,
    c) terenu ZN5 bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDW2;
8) 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 0,04 ha, WS2 – o powierzchni 0,56 ha, WS3 – o powierzchni 9,98 ha:**

1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe;
2) w terenach WS2 i WS3 dopuszcza się lokalizacje budowli hydrotechnicznych;
3) w terenie WS1 i WS2 dopuszcza się lokalizacje mostów oraz przepustów;
4) w terenie WS3 dopuszcza się lokalizowanie przystani, grobli, kąpielisk oraz plaż i innych miejsc rekreacji i odpoczynku;
5) obsługa komunikacyjna:
    a) terenu WS1 bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDW1,
    b) terenu WS2 bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDW2,
    c) terenu WS3 z drogi oznaczonej symbolem KDW2 za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych zlokalizowanych w terenach WS2 i ZN2;
6) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **ZL – o powierzchni 0,06 ha:**

1) przeznaczenie terenu – las;
2) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDW2 za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych zlokalizowanych w terenach US i U5;
3) stawka służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

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

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,9 do 20,0 m;
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 0,15 ha, KDW2 – o powierzchni 0,21 ha:**

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
2) szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) KDW1 - od 6,0 m do 12,0 m,
   b) KDW2 – od 6,0 m do 12,0 m;
3) realizacja drogi oznaczonej symbolem KDW1 musi nastąpić z uwzględnieniem zachowania przepływu wód z rowu melioracyjnego zlokalizowanego poza planem do rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem WS1.
4) 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