Uchwała Nr XXIV.170.2017

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.36.2015 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 Jarocin 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, zapewnianiający obsługę komunikacyjną działek lub obiektów;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określająca 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 – tereny zabudowy usługowej;

2) US – teren zabudowy usług sportu i rekreacji;

3) ZL – teren lasu;

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

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

6) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

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.

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 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) 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 usługowej – 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 teren drogi oznaczony symbolem KDZ.

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) 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 1,37 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 stopni 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 z drogi oznaczonej symbolem KDZ 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 **U1 – o powierzchni 0,74 ha, U2 – o powierzchni 2,61 ha, U3 – o powierzchni 1,64 ha, :**

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 stopni 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 z drogi oznaczonej symbolem KDZ bezpośrednio lub za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych a dla terenu U1 wyłącznie za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych;

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 0,48 ha, ZN2 – o powierzchni 1,17 ha, ZN3 – o powierzchni 0,09 ha, ZN4 – o powierzchni 0,04 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 z drogi oznaczonej symbolem KDZ za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych, a dla terenu ZN1 również bezpośrednio z drogi oznaczonej symbolem KDZ;

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 WS2 dopuszcza się lokalizacje przepustów;
4) w terenie WS3 dopuszcza się lokalizowanie przystani, grobli, kąpielisk oraz plaż i innych miejsc rekreacji i odpoczynku;
5) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem KDZ za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych;
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 KDZ za pośrednictwem dojazdów niewyznaczonych;
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%.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jarocin.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Bogusław Iskra

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jarocin dla działek położonych w rejonie rzeki Gilówka sporządzony został na podstawie Uchwały Nr VI.36.2015 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 18 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy Jarocin, w obrębie ewidencyjnym Jarocin. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 18,93 ha. Wschodnia i zachodnia część obszaru opracowania stanowi tereny zieleni naturalnej i tereny rolnicze. Pozostałą część obszaru stanowi zbiornik wodny pełniący funkcję rekreacyjną i tereny obsługujące go. Przez obszar opracowania przebiega w kierunku północ-południe droga powiatowa. Cały obszar opracowania znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie. W obrębie obszaru objętego planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie rzeki Gilówka opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy w Jarocinie Uchwały Nr VI.36.2015 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 18 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kolejno:

- ogłoszono dnia 21 grudnia 2015 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,

- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

- sporządzono prognozę skutków finansowych do projektu planu miejscowego,

- uzyskano od gminnej komisji urbanistyczno–architektonicznej pozytywną opinię o projekcie planu miejscowego,

- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- ogłoszono dnia 10 kwietnia 2017 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 18 kwietnia 2017 r. do 09 maja 2017 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 08 maja 2017 r.,

- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 23 maja 2017 r.,

- przedstawiono Radzie Gminy Jarocin projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu zatem z oczywistych względów nie dokonano rozstrzygnięcia sposobu rozpatrzenia uwag.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) 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;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska oraz umożliwienie połączenia obszaru opracowania z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym poprzez drogę zbiorczą przebiegającą przez obszar opracowania, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni** uwzględniając słabe predyspozycje terenów do kontynuowania prowadzenia gospodarki rolnej i jednocześnie możliwość rozbudowy istniejącego zbiornika wodnego i wykorzystanie jego potencjału;

6) **prawo własności** poprzez wyznaczenie terenów usługowych i usług sportu i rekreacji zgodnie z intencajmi właścicieli oraz wyznaczenie terenu pod powiększenie zbiornika wodnego przy uwzględnieniu w prognozie skutków finansowych ewentualnego odszkodowania z tytułu wykupu gruntów;

7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

8) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod poszerzenie drogi publicznej;

9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Gminy Jarocin, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

dodatkowo poprzez publikację projektów planów miejscowych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie internetowej gminy Jarocin.

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także dodatkowo poprzez publikację projektów planów miejscowych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie internetowej gminy Jarocin;

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie o zaopatrzeniu w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalenia planu miejscowego nie uwzględniają wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej i elementy dziedzictwa kulturowego. Ustalenia planu nie wpływają także na te elementy położne poza granicami planu miejscowego co potwierdzone jest uzgodnieniem projektu planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

1) kontynuację zabudowy w częściowo ukształtowanej strukturze przestrzennej opartej o istniejący system komunikacyjny, z uwzględnieniem jego przyszłej rozbudowy w oparciu o drogę klasy zbiorczej;

2) kontynuację zabudowy w pobliżu istniejącej zabudowy usługowej i terenów rekreacyjnych co maksymalizuje ewentualne wykorzystanie bardzo słabo rozwiniętego transportu zbiorowego;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie części drogi publicznej klasy zbiorczej;

4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej Jarocin. Wskazany teren nowej zabudowy znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zbiornika wodnego pełniącego funkcje rekreacyjne.

Podczas procedowania planu miejscowego Wójt Gminy Jarocin wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie planu miejscowego, poprzedzone opracowaniem w 2014 roku nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wynika z potrzeby wyznaczenia m.in. nowych terenów pod zabudowę usługową oraz powiększenia zbiornika wodnego. Do tych zamierzeń nie wnosili żadnych uwag mieszkańcy i właściciele nieruchomości. Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość zmiany zagospodarowania części terenów jeszcze niezagospodarowanych oraz kontynuację zagospodarowania już na terenach na których znajdują się obiekty budowlane. Realizacja zabudowy uzasadniona jest także ekonomicznie, gdyż agreguje tą funkcję wokół terenów na których już ona częściowo istnieje i może być kontynuowana ze względu na bliskość rekreacyjnego zbiornika wodnego. Realizacja zabudowy usługowej w tym miejscu minimalizuje również nakłady na infrastrukturę techniczną ze względu na uzbrojenie terenów już w znacznej części w wodociąg i kanalizację. Plan nie wymusza poprzedzającej budowy lub modernizacji układu komunikacyjnego, a umożliwia obsługę terenów w pełni w oparciu o istniejącą powiatową drogę zbiorczą. Zaproponowane przeznaczenie uwzględnia również aspekt przyrodniczy i nie będzie znacząco negatywnie wpływać na środowisko oraz aspekt społeczny, co potwierdzone jest brakiem uwag do tak zaproponowanego przeznaczenia terenu.

Wskazane w planie miejscowym przeznaczenie terenu wprowadza w części obszaru nową zabudowę na dotychczasowe tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, jednakże lokalizacja tej zabudowy uwzględnia

minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego poprzez realizację nowej zabudowy bezpośrednio przy zabudowie istniejącej oraz wzdłuż istniejącej drogi powiatowej.

Z uchwały nr XXIV.169.2017 Rady Gminy w Jarocinie z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jarocin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika potrzeba kontynuacji prac nad rozpoczętymi procedurami planistycznymi, czyli również nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jarocin dla działek położonych w rejonie rzeki Gilówka. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zatem zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jarocin i jego uchwalenie stanowi wyraz kontynuacji polityki przestrzennej gminy.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

a) wykupu terenu pod realizację celów publicznych;

b) kosztów budowy infrastruktury.

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina na pokrycie kosztów uchwalenia planu miejscowego są:

a) w krótkim terminie: kredyty i dotacje

b) w długim terminie: dochody z podatku od nieruchomości - zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu.

Prognoza skutków finansowych uchwalania planu wykazała, iż uchwalenie planu nie będzie miało znaczącego wpływu na dochody bądź wydatki z budżetu Gminy Jarocin. Co prawda gmina poniesie pewne koszty związane z realizacją ustaleń planu ale w dłuższej perspektywie koszty te powinny zostać pokryte dochodami związanymi z realizacją ustaleń planu. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 2 do uchwały.

GMINY

Wałczak

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIV.170.2017

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 w miejscowości Jarocin dla działek położonych w rejonie rzeki Gilówka, 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 usługową oraz usług sportu i rekreacji, konieczna jest realizacja przez gminę zadań własnych z zakresu infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej. Z kolei poszerzanie drogi powiatowej nie obciąży budżetu gminy natomiast gmina może ponieść koszty związane z wykupem gruntów pod realizację zbiornika wodnego w terenie WS3 oraz części terenów oznaczonych symbolem US.

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 z zakresu infrastruktury technicznej ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należące do zadań własnych gminy obejmują budowę wodociągu o łącznej długości ok. 290 metrów oraz budowę sieci kanalizacyjnej na długości ok. 170 metrów.

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 znacznej części równoważone przez dochody wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Bogusław Iskra