

**UCHWAŁA NR LI/480/2021
RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE**

z dnia 28 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 376/6 i 376/8 położonych w obrębie ewidencyjnym Roszków, gmina Jarocin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), Rada Miejska w Jarocinie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. W związku z uchwałą Nr XXXI/304/2020 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 25 czerwca 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 376/6 i 376/8 położonych w obrębie ewidencyjnym Roszków, gmina Jarocin oraz po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń uchwalonej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jarocin, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 376/6 i 376/8 położonych w obrębie ewidencyjnym Roszków, gmina Jarocin, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 376/6 i 376/8 położonych w obrębie ewidencyjnym Roszków, gmina Jarocin” opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce, na powierzchni tej działki;
- 3) **powierzchnia całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, w tym piwnic, poddaszy i tarasów, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię spełniającą następujące warunki:
 - a) ściana frontowa projektowanego budynku o funkcjach wynikających z przeznaczenia terenu lub część jej długości musi być umieszczona w tej linii, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m,
 - b) dla towarzyszących obiektów gospodarczo-garażowych i należy linię tę traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

URZĄD MIEJSKI W JAROCINIE
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM

podpis **Sekretarz Gminy**
11.10.2022
Jarocin, dnia **Manusz Gryśka**

- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;
- 6) **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 7) **budynek gospodarczo-garażowy** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych lub garaż.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu;
- 6) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.

§ 4. Przeznaczenie terenów oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) ZP/IT – tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 3) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru opracowania

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Wysokość zabudowy, o której mowa w ustaleniach szczegółowych, dotyczy kondygnacji nadziemnych; ponadto dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. Zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych nowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o wysokości nie wyższej niż 4,0 m.

4. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §5 ust. 3.

5. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku.

6. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych płyt betonowych z wyłączeniem podmurówek.

7. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy w kolorach ceglano-czerwonym, brązowym, grafitowym lub odcieniach szarości.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN) oraz dla objętych planem należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej, należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do wartości dopuszczalnych.

URZĄD MIEJSKI W JAROCINIE
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM

podpis**Sekretarz Gminy**.....

Jarocin, dnia**11.10.2022**.....

2. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym w gminie Jarocin regulaminem utrzymania czystości i porządku oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością nie mogą:

- 1) powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu oraz zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza, także poza granicami terenu, do którego zarządzający posiada tytuł prawny;
- 2) negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych.

5. Wszelkie ingerencje w środowisko gruntowo-wodne dla potrzeb lokalizacji obiektów budowlanych i budowli winny być prowadzone w oparciu o wytyczne zawarte w przepisach odrębnych.

6. Ustala się pozyskiwanie energii cieplnej przy zastosowaniu paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności; dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła odnawialne, w szczególności kolektory słoneczne.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu: ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz dojeżdż i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

§ 8. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, stosownie do potrzeb.

3. Dopuszcza się łączenie działek gruntu, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 3.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych.

5. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem:

1. W przypadku przeprowadzania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych należy zachować ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, w tym w zakresie minimalnych powierzchni działek określonych w Rozdziale 3.

2. Ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek:

- 1) dla terenów oznaczonych jako 1MN, 2MN, 3MN, 4MN: 22,0 m;
- 2) dla terenów oznaczonych jako 1ZP/IT, 2ZP/IT, 3ZP/IT: 5,0 m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

URZĄD MIEJSKI W JAROCINIE
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM
Sekretarz Gminy

podpis
Jarocin, dnia 11.10.2017

1. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych zabezpieczających funkcjonowanie miasta i gminy.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli powodują one przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają planowane drogi wewnętrzne określone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych w obszarze opracowania planu lub poza obszarem opracowania planu.

3. Należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych, zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego, w tym maks. 2 stanowiska w garażu, w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dla lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §14 ust. 3 pkt 3;
- 3) powierzchnia użytkowa, o której mowa w §14 ust. 3 pkt 2 dotyczy części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży;
- 4) należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

4. Należy uwzględnić przepisy odrębne w zakresie parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Zaopatrzenie w wodę: z istniejącej i planowanej sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.

6. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków z lokali usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów;

7. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się - wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, po ewentualnym wstępnym podczyszczeniu, lub zagospodarowanie na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich, w tym w szczególności odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów lub studni chłonnych oraz stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.

8. W zakresie sieci energetycznej - ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne n/n i s/n oraz istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe; dopuszcza się rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci elektroenergetycznej.

9. W zakresie sieci teletechnicznych: zachowanie, modernizację i rozbudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci.

10. W zakresie sieci gazowej: ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym układem sieci gazowej; dopuszcza się rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci gazowej.

11. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 4.

§ 15. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN:

URZĄD MIEJSKI W JAROCINIE
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM
Sekretarz Gminy

podpis
Jarocin, dnia

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 900,0 m²;
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) na jednej działce budowlanej może być zlokalizowany nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarczo-garażowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60,0 m², obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,75;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 7,0 m,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 7) geometria dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o połaciach symetrycznych, o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°,
 - b) dla budynku gospodarczo-garażowego – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o nachyleniu do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 20° lub dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 17. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP/IT, 2ZP/IT, 3ZP/IT:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej.
2. Zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 200,0 m²;
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni terenu.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW:

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przestrzeni dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, oraz urządzenie zieleni.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 19. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

URZĄD MIEJSKI W JAROCINIE
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM

Mariusz Gryśka

podpis

11. 10. 2022

Jarocin, dnia

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jarocina.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Jarocinie



Karolina Wielńska-Kuś

URZĄD MIEJSKI W JAROCINIE
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM

podpis **Marlusz Gryśka**

Jarocin, dnia **11.10.2022**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/480/2021
Rady Miejskiej w Jarocinie
z dnia 28 września 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI DZIAŁEK O NR EWID. 376/6 I 376/8 POŁOŻONYCH
W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM ROSZKÓW, GMINA JAROCIN**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity ze zmianami), Rada Miejska w Jarocinie rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie 30.03.2021 r. – 21.04.2021 r. W dniu 15.04.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity ze zmianami), uwagi były przyjmowane do dnia 05.05.2021 r.
3. W ustawowym terminie nie wniesiono uwag, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Jarocinie



Karolina Wielińska-Kuś

URZĄD MIEJSKI W JAROCINIE
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM

Marłusz Grysko

podpis

Jarocin, dnia 11. 10. 2022

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/480/2021

Rady Miejskiej w Jarocinie

z dnia 28 września 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity ze zmianami), Rada Miejska w Jarocinie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 376/6 i 376/8 położonych w obrębie ewidencyjnym Roszków, gmina Jarocin, nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu Miasta i Gminy Jarocin.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Jarocinie



Karolina Wielińska-Kuś

URZĄD MIEJSKI W JAROCINIE
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM

Sekretarz Gminy

podpis **Mariusz Grysko**

Jarocin, dnia 11.10.2022

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/480/2021

Rady Miejskiej w Jarocinie

z dnia 28 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

URZĄD MIEJSKI Jarocin
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM

Mariusz Gryśka

podpis

Jarocin, dnia 11. 10. 2022

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR LI/480/2021
RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE
z dnia 28 września 2021 r.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 376/6 i 376/8 położonych w obrębie ewidencyjnym Roszków, gmina Jarocin przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXI/304/2020 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 25 czerwca 2020 r.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W procedurze sporządzenia planu uwzględniono wszystkie zgromadzone wnioski instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie w/w procedury Burmistrz Jarocina wystąpił na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.) do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko.

Następnie wystąpił do w/w organów oraz pozostałych organów wymienionych w art. 17 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zaopiniowanie i uzgodnienie sporządzanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren części działek o nr ewid. 376/6 i 376/8 położonych w rejonie zalewu Roszków. Teren objęty planem jak i tereny sąsiednie stanowią obszar użytkowany rolniczo. W obowiązującej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jarocin przedmiotowy teren oznaczony jest jako „tereny z przewagą funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.” Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu realizację osiedla mieszkaniowego, opracowanie układu komunikacyjnego zapewniającego obsługę urbanizowanych terenów oraz ustalenie spójnych parametrów nowej zabudowy, w nawiązaniu do przeznaczenia określonego w zmianie studium.

Plan przewiduje obszar objęty opracowaniem na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej (ZP/IT) wraz z towarzyszącym układem komunikacyjnym.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stąd też odnosząc się do w/w aspektów należy wskazać, że wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu na funkcje mieszkaniowe jednorodzinne wraz z obsługą infrastrukturalną oraz układem komunikacyjnym. Plan zakłada zwarty i czytelny układ dróg wewnętrznych, co zapewni optymalną obsługę ruchu samochodowego oraz umożliwi obsługę urbanizowanych terenów. W ten sposób projekt zapewnia efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz jej walorów ekonomicznych. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, wobec czego nie nastąpiła konieczność zawarcia w planie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

URZĄD MIEJSKI W JAROCINIE
ZA ZGODNOŚĆ ODPISU Z ORYGINAŁEM

podpis **Mariusz Gryśka**

Jarocin, dnia **11. 10. 2022**

Wymagania ochrony środowiska zachowano poprzez uwzględnienie ochrony terenów przed hałasem, określenie sposobu gromadzenia odpadów komunalnych i innych niż komunalne oraz ustalenie sposobów ogrzewania budynków. Plan zapewnia również ochronę powierzchni biologicznie czynnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez dokonanie uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zrealizowane poprzez uwzględnienie przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określenie zasad ich modernizacji, a także rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Przy użyciu w/w sposobów poinformowano społeczeństwo zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak i o wyłożeniu do publicznego wglądu. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę interes publiczny, tj. potrzeby mieszkańców gminy Jarocin w zakresie zaopatrzenia i dostępu do infrastruktury technicznej. Uwzględniono wszystkie wnioski instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu. Nie zostały złożone żadne wnioski prywatne, w związku z tym nie było potrzeby uwzględniania interesów prywatnych.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Jarocin przedstawionej w uchwale Nr XXIV/169/2017 Rady Gminy Jarocin z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jarocin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie uwzględniono przedmiotowego terenu.

Projekt planu zmienia funkcję terenów dotychczas użytkowanych rolniczo. W związku z tym zaproponowane w projekcie planu rozwiązania dla terenów objętych planem mogą generować dochody do budżetu gminy z tytułu:

- podatku od nieruchomości- powierzchni użytkowej budynków,
- wpływu z podatku od czynności cywilno-prawnych,
- wpływu z opłaty planistycznej.

Planowany układ drogowy stanowią drogi wewnętrzne (KDW), nie będą więc konieczne wydatki dla Gminy na wykup gruntów pod inwestycje gminne, a także budowy i utrzymania infrastruktury drogowej.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.03.2021 r. do dnia 08.04.2021 r., z terminem zbierania uwag do 22.04.2020 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 30.03.2021 r. W przewidzianym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym projekt planu przedłożono Radzie Miejskiej w Jarocinie do uchwalenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Jarocinie


Karolina Wielińska-Kuś

URZĄD MIEJSKI W JAROCINIE
ul. 22 Stycznia 10 Jarocin
Sekretarz Gminy

podpis 
Jarocin, dnia 11. 10. 2022