

**UCHWAŁA NR XXVII/172/2011
RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE**

z dnia 13 grudnia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Cielcza, gmina Jarocin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XLI/370/2009 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 20 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Cielcza, gmina Jarocin, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się zgodność poniższych ustaleń z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jarocin.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Cielcza, gmina Jarocin, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Cielcza, gmina Jarocin” opracowany w skali 1 : 1 000, 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.

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

§ 3. 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 powierzchnię tej działki;
- 3) 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 garażowych i gospodarczych należy linię tę traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) 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;

- 5) usługi publiczne – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie obsługi administracyjnej, oświaty, kultury, sportu i rekreacji oraz opieki zdrowotnej i społecznej;
- 6) szerokość frontowa działki – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 7) działka budowlana – docelowy kształt terenu samodzielnej nieruchomości określony na rysunku planu istniejącymi oraz projektowanymi liniami podziału działek budowlanych.

§ 4. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 6) przeznaczenie terenu,
- 7) pasy zieleni izolacyjnej.

§ 5. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: MN,
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: U/MN,
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: U,
- 4) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: Up,
- 5) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: ZK,
- 6) tereny zieleni krajobrazowej z dopuszczeniem lokalizacji zbiornika wodnego, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: ZK/WS,
- 7) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: ZD,
- 8) tereny zieleni urządzonej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: ZP/IT,
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: WS,
- 10) tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: E,
- 11) tereny dróg publicznych – lokalnych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: KDL,
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: KDW,
- 13) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolem: KDWX.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki 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) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w granicy działek budowlanych;

- 5) budynki garażowe i gospodarcze realizowane na różnych działkach przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy, takie jak: wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów, rozwiązania materiałowe;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji) oraz garaży blaszanych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić powierzchnię biologicznie czynną; w miarę możliwości należy ograniczać jej przykrycie betonem, asfaltem itp. za wyjątkiem dróg publicznych;
- 2) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem interesu osób trzecich;
- 3) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych należy oprzeć o istniejący system gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 4) energia cieplna powinna pochodzić z przyjaznych dla środowiska źródeł, z zastrzeżeniem §14 pkt 13 lit. b i c;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) dla terenów objętych planem należy zachować następujące dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, wynikające z przepisów odrębnych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla zabudowy usług publicznych (Up) odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej i terenów szpitali w miastach,
 - dla zabudowy na terenie ogrodów działkowych (ZD) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - b) wszelkie oddziaływania z terenów zabudowy usługowej (U) nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, określonych przepisami odrębnymi, poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - c) docelowo należy zapewnić ochronę terenów przed negatywnym oddziaływaniem linii kolejowej nr 281 Oleśnica – Chojnice oraz planowanej obwodnicy drogowej miasta Jarocina w ciągu drogi ekspresowej S11, poprzez zastosowanie skutecznych rozwiązań ograniczających emisję hałasu (w szczególności takich jak wały ziemne, ekrany akustyczne i zieleń izolacyjna), w celu dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- 6) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące wartościowe zadrzewienia, w szczególności szpalery drzew wskazane do zachowania i uzupełnienia zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, należy niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych: zasady kształtowania przestrzeni publicznych (w tym dróg publicznych) określono w §20 i §26.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.

§ 11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: obszar objęty planem znajduje się w obrębie koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Śrem-Jarocin” nr 29/2001/p z dnia 28 września 2001 r., ważnej do dnia 28 września 2012 r.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1)nie określa się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2)spół sposób podziału nieruchomości określono na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2;
- 3)dopuszcza się łączenie działek geodezyjnych, w szczególności gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek geodezyjnych;
- 4)dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do potrzeb.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1)zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2)zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli powodują one przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3)projektowane na obszarze objętym planem budowlane o wysokości równej i większej niż 50,0 m należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 4)na obszarze objętym planem znajdują się elektroenergetyczne linie napowietrzne, dla których należy zachować teren pasa ochronnego o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych; lokalizacja zabudowy w obrębie terenu pasa ochronnego wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci, z uwzględnieniem zachowania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 5)przez obszar objęty planem przebiegają sieci gazowe wysokiego ciśnienia, dla których należy:
 - a) zachować strefy kontrolowane związane z zagwarantowaniem dostępności gazociągu dla służb eksploatacyjnych operatora sieci, o parametrach wynikających z przepisów odrębnych, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu,
 - b) zachować odległości podstawowe (strefy ochronne) o szerokościach zależnych od rodzaju obiektu i wynikających z przepisów odrębnych, w których obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych,
 - c) lokalizacja wszelkich obiektów oraz nasadzeń w strefach kontrolowanych oraz ochronnych wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1)powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym miejskim i ponadlokalnym zapewniają w szczególności: drogi publiczne - lokalne określone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL oraz drogi wewnętrzne określone na rysunku planu symbolami 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW;
- 2)wszystkie tereny w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych – gminnych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem objętym planem, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, o ile nie ustalono inaczej w Rozdziale 2;
- 3)w obrębie poszczególnych terenów 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:
 - a) dla budynków mieszkalnych – min. 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego, w tym maks. 2 stanowiska w garażu,
 - b) dla obiektów usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów usług publicznych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) powierzchnie użytkowe, o których mowa w pkt 3 lit. b i c, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest funkcja podstawowa, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;

- 4) dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej, powiązaną z istniejącym systemem gminnym w zakresie:
- wodociągu,
 - kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
 - sieci gazowej,
 - miejskiej sieci ciepłej;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z projektowanym zainwestowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwych zarządców sieci;
- 6) w zakresie wodociągu – ustala się budowę i rozbudowę sieci wodociągowej;
- 7) w zakresie kanalizacji sanitarnej – ustala się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej; ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do planowanej sieci kanalizacji deszczowej, a w razie braku możliwości przyłączenia dopuszcza się odprowadzenie do gruntu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - z terenów parkingów, komunikacji i innych określonych obowiązującymi przepisami, przed odprowadzeniem ścieki powinny być podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) dla zaopatrzenia w energię elektryczną – ustala się powiązanie obszaru objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii napowietrznych lub kablowych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 10) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym trafostacji, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 11) w zakresie sieci telefonicznej – ustala się rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej;
- 12) w zakresie sieci gazowej – ustala się rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci gazowej;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- dopuszcza się stosowanie indywidualnych sposobów ogrzewania, w szczególności ogrzewanie gazowe, lub obsługę obszaru objętego planem z miejskiego systemu sieci ciepłej,
 - dopuszcza się systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w tym takie jak: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną,
 - dopuszcza się stosowanie paliw stałych, płynnych i gazowych, w szczególności charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi,
 - jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych można użyć kominków i pieców kominkowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 14) odpady należy gromadzić w odpowiednich pojemnikach na terenie nieruchomości i zagospodarować je zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 15) należy zapewnić funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w razie konieczności jego przebudowy zapewnić rozwiązania zastępcze, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.

§ 15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: nie ustala się.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZK/WS:

- 1)przeznaczenie terenu – tereny zieleni krajobrazowej z dopuszczeniem lokalizacji zbiornika wodnego;
- 2)zasady wydzielania działek – należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3)warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie należy zlokalizować zbiornik wodny służący retencji wód opadowych z obszaru objętego planem oraz terenów przyległych, wraz z odprowadzeniem wód ze zbiornika wodnego do odbiornika zlokalizowanego poza obszarem objętym planem, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, plac zabaw, ciąg pieszo-rowerowy, urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu;
- 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 2WS, 5WS:

- 1)przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2)zasady wydzielania działek – należy wydzielić działki geodezyjne zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3)warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – kładki dla pieszych i urządzenia hydrotechniczne zabezpieczające brzegi wód,
 - c) należy umocnić i zabezpieczyć skarpy nie naruszając naturalnych warunków środowiskowych,
 - d) należy zabezpieczyć wody przed niekontrolowanym napływem zanieczyszczonych wód z terenów sąsiednich;
- 4)zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 18. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3ZK, 6ZK:

- 1)przeznaczenie terenu – tereny zieleni krajobrazowej;
- 2)zasady wydzielania działek – należy wydzielić działki geodezyjne zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3)warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, ciąg pieszo-rowerowy, urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu;
- 4)zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 19. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4ZD:

- 1)przeznaczenie terenu – tereny ogrodów działkowych;
- 2)zasady wydzielania działek:
 - a) należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne stosownie do potrzeb, w ramach zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających oraz zachowania odległości zabudowy min. 4,0 m;
- 3)warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalne obiekty – altany działkowe,
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. 25,0 m² dla jednej altany,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 75% powierzchni terenu,
 - d) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 5,0 m przy dachach pochyłych i 4,0 m przy dachach płaskich,
 - e) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub dachy płaskie,
 - f) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; ogrodzenia od strony dróg publicznych, wewnętrznych i ciągu pieszego należy realizować jako ażurowe w min. 60%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 20. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7Up:

1) przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych;

2) zasady wydzielania działek:

- a) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 1,0 ha,
- b) dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne stosownie do potrzeb, w ramach zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających oraz zachowania odległości zabudowy min. 6,0 m;

3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, ciągi pieszo-rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) wysokość zabudowy – maks. 18,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, przy czym dla 20% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków dopuszcza się przekroczenie wysokości zabudowy o maks. 2,0 m, w celu wyeksponowania części budynku (dominanta architektoniczna),
- e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
- f) dla całego terenu usług publicznych należy zaprojektować wspólny, spójny układ komunikacyjny, zaplanować reprezentacyjne przestrzenie publiczne takie jak place, skwery, zaprojektować zieleń towarzyszącą oraz elementy małej architektury, posadzek i oświetlenia, a także wyznaczyć lokalizację dominant przestrzennych w oparciu o analizę naturalnego ukształtowania terenu oraz wyznaczonych osi kompozycyjnych,
- g) w obrębie wydzielonych działek budowlanych należy projektować zespoły zabudowy o spójnej kompozycji architektonicznej, z uwzględnieniem gabarytów i form architektonicznych sąsiedniej zabudowy,
- h) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; ogrodzenia od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy realizować jako ażurowe w min. 60%;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 21. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8U/MN:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady wydzielania działek:

- a) proponowany podział na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
- b) dopuszcza się inny podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m² ;

3)warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) ustala się ograniczenie towarzyszącej funkcji mieszkaniowej do maks. 1 lokalu na każdą działkę budowlaną,
- b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki garażowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego – maks. 10,0 m,
 - budynku gospodarczego lub garażowego – maks. 7,0 m,
- f) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
- g) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- h) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; ogrodzenia od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy realizować jako ażurowe w min. 60%;

4)zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 22. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9U:

1)przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usługowej;

2)zasady wydzielania działek – należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;

3)warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni terenu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu,
- d) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, przy czym dla 20% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków dopuszcza się przekroczenie wysokości zabudowy o maks. 2,0 m, w celu wyeksponowania części budynku (dominanta architektoniczna),
- e) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połączeń dachowych,
- f) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- g) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; ogrodzenia od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy realizować jako ażurowe w min. 60%;

4)zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 23. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN:

1)przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2)zasady wydzielania działek:

- a) proponowany podział na działki budowlane przedstawiono na rysunku planu,
- b) dopuszcza się inny podział terenu pod warunkiem zachowania:
 - minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000,0 m²,
 - minimalnej szerokości frontu działki: 24,0 m;

3)warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) na terenie jednej działki budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny wolno stojący,

- b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki garażowe, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60,0 m²,
 - c) powierzchnia zabudowy – maks. 30% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 250,0 m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 9,0 m,
 - budynku gospodarczego lub garażowego – maks. 7,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
 - g) nachylenie głównych połaci dachowych – od 30° do 45°,
 - h) pokrycie dachowe dachów pochyłych – dachówka lub materiał dachówkopodobny, w kolorze ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - i) na terenach 10MN, 13MN i 14MN ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; ogrodzenia od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy realizować jako ażurowe w min. 60%;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14; ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej – lokalnej 3KDL.

§ 24. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 16E:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) zasady wydzielania działek – należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu,
 - c) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m,
 - d) geometria dachów – dopuszcza się wszelkie rozwiązania połaci dachowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§ 25. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17ZP/IT:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady wydzielania działek – należy wydzielić działkę geodezyjną zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, ciąg pieszy,
 - b) powierzchnia zabudowy – maks. 10% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70% powierzchni terenu,
 - d) wysokość zabudowy – maks. 4,0 m;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §14; ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej – lokalnej 3KDL; dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren 1ZK/WS.

§ 26. Ustalenia dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDWX:

1)przeznaczenie terenu:

- a) 1KDL – tereny dróg publicznych - lokalnych,
- b) 2KDL – tereny dróg publicznych - lokalnych,
- c) 3KDL – tereny dróg publicznych - lokalnych,
- d) 4KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- e) 5KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- f) 6KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- g) 7KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- h) 8KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- i) 9KDWX – tereny ciągów pieszych;

2)szerokości dróg i ciągów pieszych w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

3)przestrzeń dróg i ciągów pieszych może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 27. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

1)dla terenów: 1ZK/WS, 2WS, 3ZK, 4ZD, 5WS, 6ZK – 1%,

2)dla terenów: 7Up, 8U/MN, 9U, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN – 25%,

3)dla terenów: 16E, 17ZP/IT – 1%,

4)dla terenów: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDWX – 1%.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 28. Dla gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb o łącznej powierzchni 4,5749 ha, położonych na obszarze objętym planem, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze, na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-323/10 z dnia 2 listopada 2010 r.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jarocina.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jarocinie

Robert Kaźmierczak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVII/172/2011
Rady Miejskiej w Jarocinie
z dnia 13 grudnia 2011 r.
Zalacznik1

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/172/2011
Rady Miejskiej w Jarocinie
z dnia 13 grudnia 2011 r.
Zalacznik2.doc

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/172/2011
Rady Miejskiej w Jarocinie
z dnia 13 grudnia 2011 r.
Zalacznik3.doc

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA



**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Cielcza, gmina Jarocin**

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Cielcza, gmina Jarocin, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 stycznia 2011 r. do 22 lutego 2011 r., dnia 26 stycznia 2011 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie planu rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu planu były przyjmowane do dnia 9 marca 2011 r.

1. W ustawowym terminie wniesiono trzy uwagi:
 - 1) Maria Radomska-Sytek i Tadeusz Sytek – dotycząca przeznaczenia działki nr 1480/5 częściowo pod funkcję usług publicznych (wzdłuż ul. Maratońskiej, w pasie o szerokości dogodnej dla realizacji tej funkcji), a w pozostałej części pod funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze stopniowaną wysokością zabudowy;
 - 2) Maria Radomska-Sytek i Tadeusz Sytek – dotycząca przeznaczenia działki nr 1480/2 w całości pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) mieszkańcy osiedli 700-lecia, Bogusław i Bogusław II (reprezentowani przez Bogdana Bednarka, Agatę Filipiak i Łukasza Krawczyka) – sprzeciw wobec:
 - realizacji koncepcji drogowej dotyczącej przebudowy i poszerzenia ulicy Maratońskiej oraz budowy jej kontynuacji w stronę drogi krajowej nr 11,
 - nadania ulicy Maratońskiej kategorii drogi publicznej lokalnej KDL,
 - zwiększenia natężenia ruchu w ciągu ulicy Maratońskiej,
 - braku spełnienia wymogów ochrony środowiska.
2. Burmistrz Jarocina rozpatrzył wniesione uwagi w ten sposób, że wszystkie trzy uwagi odrzucił w całości, uznając stanowiska stron wnoszących uwagi za sprzeczne z polityką rozwojową Gminy Jarocin, określoną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jarocin. Strony otrzymały pisemne zawiadomienie o sposobie rozpatrzenia złożonych uwag.
3. Rada Miejska w Jarocinie po rozpoznaniu nieuwzględnionych przez Burmistrza Jarocina uwag, nie korzysta z uprawnień przewidzianych w art. 19 ust. 1 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest nie stwierdza konieczności uwzględnienia ww. uwag do przedmiotowego projektu planu miejscowego. Tym samym Rada Miejska w Jarocinie przyjmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Cielcza, gmina Jarocin – nieuwzględnionych przez Burmistrza Jarocina na etapie sporządzenia tego projektu planu – polegające na ich odrzuceniu w całości.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Jarocinie

Robert Kaźmierczak

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINAN- SOWANIA

na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Cielcza, gmina Jarocin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 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.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) zadania własne gminy.
2. Wykaz terenów funkcjonalnych, w których zapisane zostały ww. inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

| L.p | Symbole terenów funkcjonalnych | Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji) |
|-----|--------------------------------|--|
| 1. | 1KDL | tereny dróg publicznych - lokalnych |
| 2. | 2KDL | tereny dróg publicznych - lokalnych |
| 3. | 3KDL | tereny dróg publicznych - lokalnych |

3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w ust. 1:
 - 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. Prawem budowlanym, Prawem zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska;
 - 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacjom wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu miejscowego;
 - 3) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w ust. 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.
4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zmianami), przy czym:
 - 1) wydatki majątkowe gminy określane są w Programie Rozwoju Lokalnego;
 - 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej;
 - 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmowane są w Wykazie Przedsięwzięć, stanowiącym załącznik do Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Jarocin.
5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zmianami).

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Jarocinie

Robert Kaźmierczak