

2152

UCHWAŁA Nr XLI/371/2009 RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE

z dnia 20 marca 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Golina, gmina Jarocin, dla działek nr 65/17, nr 65/28, nr 65/29, nr 66/25 i nr 66/36

Na podstawie 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) i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr V/66/2007 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 23 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Golina, gmina Jarocin, dla działek nr 65/17, nr 65/28, nr 65/29, nr 66/25 i nr 66/36, uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Golina, gmina Jarocin, dla działek nr 65/17, nr 65/28, nr 65/29, nr 66/25 i nr 66/36, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jarocin, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Golina, gmina Jarocin, dla działek nr 65/17, nr 65/28, nr 65/29, nr 66/25 i nr 66/36” opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, 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.

2. 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 w stosunku do powierzchni tej działki;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej;

4) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

5) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części, liczony od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu lub najwyżżej położonej powierzchni przekrycia dachowego.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) projektowane pasy zieleni izolacyjnej.

§4. Ustala się podział obszaru objętego planem, o którym mowa w §1 ust. 1, na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: 1RM, 2U/P, 3U/Uk, 4KDW, 5KDW.

§5. Przeznaczenie terenów, o których mowa w §4, oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach hodowlanych;
- 2) U/P – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 3) U/Uk – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów obsługi komunikacji samochodowej;
- 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) zezwala się na lokalizację: jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej (o powierzchni zabudowy do 5,0 m²) oraz jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu (o powierzchni zabudowy do 35,0 m²) – poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach hodowlanych (RM) i na terenach zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (U/P) – określona w Rozdziale 2 – nie dotyczy budowli rolniczych, w szczególności silosów, oraz budowli, urządzeń i obiektów technologicznych;
- 4) nowe zagospodarowanie terenu powinno cechować się wysokimi walorami przestrzennymi i architektonicznymi;
- 5) należy unikać przekształcenia powierzchni terenu, z wyjątkiem sytuacji wymagających kształtowania właściwej niwelety przekroju poprzecznego dojazdów i dojeżdż;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji), budynków prowizorycznych i garaży blaszanych.

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

- 1) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów należy zagospodarować zielenią tak, by zminimalizować uciążliwości pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe;
- 2) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach oraz przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 3) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem, gatunków drzew i krzewów, gwarantujących długotrwałe utrzymywanie zieleni;
- 4) odpady komunalne należy gromadzić w odpowiednich pojemnikach na terenie nieruchomości i odprowadzać je zgodnie z polityką odpadów gminy;
- 5) zakazuje się prowadzenia unieszkodliwiania odpadów, w tym lokalizacji składowisk odpadów; magazynowanie i odzysk odpadów innych niż komunalne może odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach;
- 6) energia cieplna powinna pochodzić z przyjaznych dla środowiska źródeł, z zastrzeżeniem §11 pkt 9 lit. a i b;
- 7) należy zapewnić ochronę istniejącej poza granicami obszaru objętego planem zabudowy mieszkaniowej przed hałasem, stosując na terenach objętych planem rozwiązania techniczne, zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach mieszkalnych.

§8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nakazuje się uzgadnianie z właściwym organem służby ochrony zabytków prac ziemnych związanych z zabudowaniem lub zagospodarowaniem terenu, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich w stopniu przekraczającym dopusz-

czalne parametry, określone w przepisach odrębnych, i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości;

- 2) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewnić ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi przepisami szczególnymi.

§10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny tworzyć będą drogi wewnętrzne 4KDW i 5KDW, powiązane z układem dróg publicznych – gminnych oraz drogi krajowej nr 15 – zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone w planie dróg wewnętrznych w ramach zagospodarowania terenu;
- 3) w granicach terenu należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla obiektów usługowych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §10 pkt 3 lit. c i d,
 - b) dla obiektów produkcyjnych i magazynowych – 1 stanowisko na dwóch zatrudnionych,
 - c) dla obiektów handlowych i gastronomicznych – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów hotelowych – minimum 1 stanowisko na jeden pokój gościnny,
 - e) powierzchnie użytkowe o których mowa w §10 pkt 3 lit. a i c dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej.

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

- 1) docelowo należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej oraz podłączenie do niej obszaru objętego planem;
- 2) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenie dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 3) kierunki budowy i rozbudowy sieci uzbrojenia technicznego należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, w oparciu o wnioski przyszłych odbiorców;
- 4) zezwala się na lokalizację na obszarze objętym planem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą obszaru objętego planem;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę: plan ustala powiązanie obszaru objętego planem z istniejącym i projektowanym

układem sieci wodociągowej; dopuszcza się adaptację, rozbudowę, wymianę, modernizację istniejącej sieci wodociągowej;

6) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych plan ustala powiązanie obszaru objętego planem z systemem kanalizacji sanitarnej,
- b) zakazuje się gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych; obowiązuje zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych (szamb),
- c) odprowadzenie ścieków z obiektów produkcyjnych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci,
- d) gromadzenie oraz wykorzystanie ciekłych odchodów zwierzęcych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych do gruntu, z zastrzeżeniem §11 pkt 7 lit. b, bez naruszania interesu osób trzecich, z możliwością odprowadzenia wód do sieci kanalizacji deszczowej; preferuje się stosowanie technologii polegających na rozsączaniu ww. wód opadowych w gruncie oraz wykorzystanie ich do celów przeciwpożarowych,
- b) zakazuje się odprowadzania do gruntu lub kanalizacji zbiorczej ścieków opadowych z terenów obsługi komunikacji samochodowej, placów składowych, terenów dróg wewnętrznych i innych określonych obowiązującymi przepisami, bez uprzedniego podczyszczenia;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: plan ustala powiązanie obszaru objętego planem z systemem zasilania poprzez rozbudowę istniejących linii kablowych lub napowietrznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) dopuszcza się stosowanie paliw stałych i gazowych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach prawa w zakresie ochrony powietrza,
- b) preferuje się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną;

10) ustala się obowiązek gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami o odpadach;

11) należy zapewnić funkcjonowanie systemu melioracyjnego, a w razie konieczności jego przebudowy zapewnić rozwiązania zastępcze, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.

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

- 1) sposób podziału nieruchomości określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację dróg wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb;
- 3) nie zachodzi scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

§14. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach hodowlanych;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
 - a) zezwala się na podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi podziałów gruntów rolnych, przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek nie mniejszej niż 3.000 m²,
 - b) dopuszcza się łączenie działek;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) geometria dachów:
 - dla budynku mieszkalnego – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych głównej bryły budynku 30°-45°, o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych,
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – dachy płaskie, jedno- lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych,
 - dopuszcza się wprowadzanie uzupełniających elementów dachu o spadkach innych niż określone w §15 pkt 3 lit. b tiret 1 i 2,
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 11,0 m w najwyższym punkcie dachu,
 - d) powierzchnia zabudowy – maks. 40% powierzchni terenu,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni terenu,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu oraz drogi wewnętrznej 5KDW;

- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §11;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

§16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U/P:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady podziału nieruchomości: zezwala się na podział terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 3.000 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania,
 - c) wysokość zabudowy kubaturowej – maks. 12,0 m,
 - d) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki,
 - f) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 8,0 m lub 10 m, w tym szpaleru drzew i krzewów zimozielonych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi wewnętrznej 5KDW;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §11;
- 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U/Uk:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości: zezwala się na podział terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 3.000 m²;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania,

- c) wysokość zabudowy kubaturowej – maks. 12,0 m,
 - d) powierzchnia zabudowy – maks. 50% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
 - f) ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej, o szerokości min. 8,0 m, w tym szpaleru drzew i krzewów zimozielonych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi wewnętrznej 4KDW;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §11;
 - 6) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

§18. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDW i 5KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) zasady podziału nieruchomości: tereny dróg wewnętrznych wyznaczają linie rozgraniczające, określone na rysunku planu;
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§19. Na obszarze objętym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze – stosownie do zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-444/08 z dnia 3 września 2008 r.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jarocina.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Jarosław Łukasiewicz

[illegible]

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLI/371/2009
Rady Miejskiej w Jarocinie
z dnia 20 marca 2009 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi Golina,
gmina Jarocin, dla działek nr 65/17, nr 65/28,
nr 65/29, nr 66/25 i nr 66/36

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GOLINA, GMINA JAROCIN, DLA DZIAŁEK NR 65/17, NR 65/28, NR 65/29, NR 66/25 I NR 66/36

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Golina, gmina Jarocin, dla działek nr 65/17, nr 65/28, nr 65/29, nr 66/25 i nr 66/36, 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 30 października 2008 r. do 21 listopada 2008 r., dnia 7 listopada 2008 r. odbyła

się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 5 grudnia 2008 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Jarocinie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 wymienionej ustawy.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XLI/371/2009
Rady Miejskiej w Jarocinie
z dnia 20 marca 2009 r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi Golina,
gmina Jarocin, dla działek nr 65/17, nr 65/28,
nr 65/29, nr 66/25 i nr 66/36

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA NA OBSZARZE OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GOLINA, GMINA JAROCIN, DLA DZIAŁEK NR 65/17, NR 65/28, NR 65/29, NR 66/25 I NR 66/36

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.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Golina, gmina Jarocin, dla działek nr 65/17, nr 65/28, nr 65/29, nr 66/25 i nr 66/36, nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu Gminy Jarocin.