

Projekt

z dnia 27 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul.
Jarocińskiej w miejscowości Golina, gmina Jarocin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) i uchwały nr XC/784/2023 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Jarocińskiej w obrębie geodezyjnym Golina, gmina Jarocin, Rada Miejska w Jarocinie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Jarocińskiej w miejscowości Golina” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Jarocin (uchwała nr LXX/621/2022 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 17 sierpnia 2022 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Jarocińskiej w miejscowości Golina”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jarocinie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jarocinie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren od strony dróg oraz terenów lasu, w której mogą być lokalizowane:

- a) zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków,
- b) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi przegród zewnętrznych lub słupów.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny usług lub składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1U-PS, 2U-PS**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1WS-ZN**;
- 4) tereny lasu, oznaczone symbolami: **1L, 2L**.

§ 4. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy głównego dachu budynku, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz wiat śmietnikowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach,
- b) dojść i dojazdów do budynków.

2. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu miejscowego budynków dopuszcza się:

- 1) rozbudowę tych budynków przy jednoczesnym dostosowaniu do ustaleń i wymagań do planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) rozbudowę tych budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
- 3) nadbudowę tych budynków wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 4) wyłącznie przebudowę tych budynków w przypadku:
 - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - b) gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu miejscowego,
 - c) zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem miejscowym, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję.

3. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

- 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych oraz materiałów naturalnych: drewna, kamienia i ceramiki;
- 2) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku;
- 3) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających dla ścian budynków na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni ścian elewacji;
- 4) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości oraz matowe wykończenie pokrycia dachowego.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
- 2) atrap imitujących dach stromy na elewacjach budynków;
- 3) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o przegrodach z tego typu wypełnieniem. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

5. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 4) usług zamieszkania zbiorowego;
- 5) usług wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) produkcji i usług związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa;
- 7) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagany ustaleniami planu miejscowego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

3. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, obszar AZP 63-33/36, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie wyznacza się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m²;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°;

3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących urządzeniom i obiektom budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 9. W zakresie 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu projektowanych dróg z istniejącym układem komunikacyjnym, znajdującym się poza granicą planu miejscowego poprzez zachowanie ciągłości ulic i dróg dla pieszych oraz dróg dla rowerów;
- 2) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu lub pod wiatą, nie mniejszą niż:

- a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - c) 1 stanowisko na 5 pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach składów lub magazynach;
- 3) jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego, obowiązuje zapewnienie dodatkowych stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
- a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk obliczona według pkt 2 wynosi 6 – 25,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
 - c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z dróg publicznych;
- 2) stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
- 3) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.

§ 12. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu miejscowego:

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 3) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności takich jak: zbiorniki na deszczówkę, beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 8) dopuszczenie przebudowy urządzeń melioracji wodnych: sieci drenarskiej, w sposób umożliwiający konserwację tych urządzeń oraz przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w zakresie prawa wodnego oraz przepisów techniczno-budowlanych;
- 9) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 10) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;
- 12) zaopatrzenie energią elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, przy czym:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) ograniczenie nie dotyczy urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług lub składów i magazynów, oznaczonych symbolami: **1U-PS**, **2U-PS**:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- a) budynków usługowych, w tym budynków biurowych,
- b) budynków składów i magazynów,
- c) wiat,
- d) budowli związanych z funkcją terenu,
- e) składów otwartych;

2) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalną wysokość zabudowy:

- budynków biurowych nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m,
- budynków usługowych, innych niż biurowe, nie większą niż 25,0 m,
- budynków składów i magazynów nie większą niż 25,0 m,
- wiat nie większą niż 10,0 m,
- budowli związanych z funkcją terenu, nie większą niż 25,0 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5,

c) intensywność zabudowy od 0,0 do 2,0,

d) nadziemną intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,3,

f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 5000 m²,

g) dachy dowolne;

h) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg wewnętrznych lub drogi gminnej położonej poza granicą planu miejscowego.

§ 16. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonym symbolem **1KR**, ustala się:

1) drogę wewnętrzną;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniem o trójkąty widoczności;

3) zagospodarowanie pasa drogowego jako pieszo-jezdni lub z wyodrębnieniem jezdni i chodnika.

4) dopuszczenie lokalizacji:

- a) jezdni i dróg dla pieszych albo pieszo-jezdni,
- b) dróg dla rowerów,
- c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- d) zieleni urządzonej,
- e) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
- f) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **1WS-ZN** ustala się:

1) zachowanie niezakłóconego przepływu wód powierzchniowych;

- 2) lokalizację zieleni, w tym drzew i krzewów oraz pasów o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, rodzimych gatunków, dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,9;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni naturalnej;
- 5) obsługę komunikacyjną z przyległego terenu komunikacji wewnętrznej;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i wiat,
 - b) stanowisk postojowych.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania oraz wskaźników zagospodarowania terenów lasu, oznaczonych symbolami: **1L**, **2L**, ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Jarocina.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Jarocinie

Anna Iwicka

Michał Kowalski
RADCA PRAWNY
PW-4291

Sporządziła: Teresa Woitaliek
Sprawdził i zatwierdził: Tomasz Ratajczak