

Projekt

z dnia 19 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE**

z dnia 16 stycznia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym
Osiek-Cząszczew, gmina Jarocin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1688, 1847, z 2026 poz. 24), w związku z 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) oraz w związku z Uchwałą Nr VI/63/2024 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 10 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Osiek-Cząszczew, gmina Jarocin uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Osiek-Cząszczew, gmina Jarocin, zwany dalej planem, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jarocin, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Jarocinie Nr LXX/621/2022 z dnia 17 sierpnia 2022 r.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na południowy-zachód od miejscowości Cząszczew, w obrębie geodezyjnym Osiek-Cząszczew, gmina Jarocin, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Jarocinie Nr XXIV/269/2008 z dnia 25 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego. nr 137, poz. 2511).

3. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Osiek-Cząszczew, gmina Jarocin”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jarocin, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jarocin o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne planu, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) głównej bryle budynku - należy przez to rozumieć dominującą część budynku, wyróżniającą się przestrzennie w zakresie kubatury i wysokości, oraz obejmującą co najmniej 60% powierzchni zabudowy budynku;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość odsunięcia zewnętrznej ściany budynku lub innego obiektu budowlanego, określonego w planie, od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

2. Oznaczenia graficznie na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KR;
- 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem: RN;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: RZM.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków oraz nadziemnych obiektów kubaturowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem lit. b-c,
 - b) na danym terenie przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszczenie usytuowania, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - pochylni, podjazdów, schodów zewnętrznych i tarasów poniżej parteru budynku,
 - zlokalizowanych powyżej parteru budynku: zadaszeń, balkonów, a także wykuszy wysuniętych przed lico ściany budynku o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków i budowli oraz ich:
 - a) przebudowy,
 - b) zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,
 - c) rozbudowy lub nadbudowy na zasadach określonych dla nowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 70% powierzchni ścian:
 - a) tynkowanych – odcienie: bieli, szarości, beżu oraz stonowane kolory pastelowe,
 - b) z okładziną ceramiczną, z kamienia lub z drewna: w odcieniach naturalnych,
 - c) z okładziną z blachy w odcieniach szarości lub czerni,
- 4) zakaz stosowania barw jaskrawych dla elewacji i dachów;
- 5) kolorystykę dachów stromych w odcieniach ceglastej czerwieni, szarości lub czerni, z dopuszczeniem zastosowania powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin;
- 6) dopuszczenie wydzielenie działki o powierzchni mniejszej, niż ustalona w planie; wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 7) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych do grodzienia działek od strony dróg publicznych.

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

- b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - c) miejsc do parkowania w obszarze wykazywanym jako powierzchnia biologicznie czynna wymagana w ustaleniach planu;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenie oznaczonym symbolem RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakaz wykonania zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla:
 - a) miejsc postoju i konserwacji pojazdów,
 - b) gospodarowania nawozami naturalnymi, w szczególności magazynowania płynnych i stałych odchodów zwierzęcych;
 - 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, 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 zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 61-32/56, ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego:
 - a) dopuszczenie działalności inwestycyjnej,
 - b) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prowadzenia prac ziemnych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m².

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonym symbolem: **KR** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, w szczególności jezdni, chodników, dróg dla rowerów,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni przydrożnej, w tym szpalerów drzew,
 - b) chodników i ścieżek rowerowych,
 - c) miejsc postojowych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonym symbolem: **RN** ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) podziemnych i nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 14 pkt 2 lit. a,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) szpalerów drzew wzdłuż dróg oraz zieleni śródpolnej, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, z wyłączeniem drzew w odległości mniejszej niż 3 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - d) rowów otwartych.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym symbolem: **RZM** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy w zagrodzie:
 - a) wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) wolnostojących budynków i budowli produkcji rolniczej: gospodarczych, inwentarskich,
 - c) budynków i budowli agroturystyki wyłącznie w zakresie usług turystyki, sportu i rekreacji, w tym w szczególności stajnie, ujeżdżalnie,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) garaży,
 - b) rowów otwartych,
 - c) stawów o łącznej powierzchni nie większej niż 0,5 ha,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) kondygnacji podziemnej,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) wolnostojących paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy nie większej niż moc mikroinstalacji;
- 3) zakaz:
 - a) hodowli zwierząt futerkowych z gatunków: norek, jenotów, lisów, tchórzy, nutrii oraz szynszyli w liczbie większej niż 1 DJP,
 - b) lokalizacji biogazowni;
- 4) dachy:
 - a) dla głównej bryły budynku - strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 35° do 45°, uzupełniając dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia od 20° do 35°,
 - b) dla budowli - płaskie lub strome o kącie nachylenia połąci do 45 ;
- 5) wysokość dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) garaży i wiat – nie więcej niż 8 m,
 - c) pozostałych budynków i budowli – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 11) liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde 35 m² powierzchni użytkowej usług agroturystycznych.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się położenie obszaru w całości w granicach terenu objętego koncesją nr 29/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem-Jarocin”.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w planie nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków, altan i wiat na terenach **KR** i **RN**;
- 2) uwzględnienie zakazów oraz ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikających z położenia obszaru planu w zasięgu:
 - a) strefy kontrolowanej o maksymalnym zasięgu 130 m, tj. po 65 m od osi gazociągu na stronę wzdłuż przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Radlin-Krobia DN500 (o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, wybudowany w 1991 r.),
 - b) pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych nn 0,4 kV:
 - dla linii napowietrznych – o szerokości 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii kablowych – o szerokości 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 2 lit. b zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz uwzględnienia zabezpieczenia lub przebudowy sieci gazowej przy lokalizacji inwestycji drogowych na skrzyżowaniu z gazociągiem wysokiego ciśnienia;
- 5) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległej drogi publicznej poza planem, w tym poprzez drogę **KR**;
- 2) zasady lokalizacji miejsc do parkowania:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) zapewnienie miejsc postoju,
 - c) sumaryczną liczbę miejsc do parkowania w budynkach wielofunkcyjnych,
 - d) lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach;
- 3) dla obsługi terenów pojazdami rolniczymi, samochodami dostawczymi lub ciężarowymi lokalizację miejsc postoju i przeładunku w granicach działki budowlanej w liczbie wynikającej z potrzeb planowanej zabudowy.

§ 16. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych ujęć wody na cele gospodarcze i rolnicze;
- 4) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody lub stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w energię elektryczną:
- a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, oraz dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w ciepło z:
- a) indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia o niskich wskaźnikach emisji,
 - b) z odnawialnych źródeł energii, w tym: pomp ciepła, kolektorów słonecznych;
- 8) w zakresie sieci gazowej:
- a) zachowanie gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Radlin-Krobia DN500 (o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa, wybudowany w 1991 r.) z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia.

§ 17. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Jarocina.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Jarocinie

Anna Iwicka

Michał Kowalski

RADCA PRAWNY
PE-4291

Sporządziła: T. Woitaliek
Sprawdził i zatwierdził: K. Dziewiątka