Projekt

z dnia 9 lutego 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W JAROCINIE

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ul. Św. Ducha, ul. Bohaterów Jarocina, a ul. Leszczyce w Jarocinie

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) oraz w nawiązaniu do uchwały nr IV/39/2024 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ul. Św. Ducha, ul. Bohaterów Jarocina, a ul. Leszczyce w Jarocinie, zmienionej uchwałą nr XVIII/225/2025 z dnia 24 kwietnia 2025 r., Rada Miejska w Jarocinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ul. Św. Ducha, ul. Bohaterów Jarocina, a ul. Leszczyce w Jarocinie” 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;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jarocinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budowlach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne z wyposażeniem, bieżnie, trybuny oraz inne budowle, związane z funkcją sportu i rekreacji, z wyłączeniem funkcji sportów motorowych;

2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie zdefiniowane w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej teren od strony dróg, w której mogą być lokalizowane:

a) zewnętrzne nadziemne krawędzie ścian zewnętrznych budynków,

b) zewnętrzne krawędzie hal namiotowych,

c) zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi przegród zewnętrznych lub słupów;

6) rozwiązaniach opóźniających spływ wód opadowych – należy przez to rozumieć rozwiązania, które powodują zatrzymanie czasowe wód opadowych na terenie i ich stopniowe przesiąkanie do gruntu i wód podziemnych, są to m.in.:

a) ukształtowanie powierzchni ziemi w formie tarasów, stopni,

b) niewielkie zagłębienia terenu, niecki,

c) nasadzenia roślinnością dobrze tolerującą nadmiar wilgoci gruntowej,

d) nawierzchnie utwardzone przepuszczalne;

7) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć długość odcinka wyznaczonego przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi ścian budynku na linię zabudowy od strony terenu drogi, z której budynek jest obsługiwany;

8) terenach komunikacji – należy przez to rozumieć wyznaczone planem tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

9) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, boiska z nawierzchnią naturalną;

10) usługach lokalnych – należy przez to rozumieć: kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, opiekę nad dziećmi, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport, rekreację oraz handel o łącznej powierzchni sprzedaży do 100 m² lub nieuciążliwe rzemiosło o powierzchni użytkowej do 100 m²;

11) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć komponowaną zieleń wysoką lub średnio wysoką lub niską.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem 1MNW-U;

3) tereny usług, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U;

4) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1US-ZP;

5) tereny usług lub produkcji przemysłowej, oznaczone symbolami: 1U-PP, 2U-PP, 3U-PP, 4U-PP, 5U-PP, 6U-PP;

6) teren drogi ekspresowej, oznaczony symbolem 1KDS;

7) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem 1KDR;

8) tereny dróg głównych, oznaczony symbolami: 1KDG, 2KDG;

9) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ;

10) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL;

11) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD;

12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR;

13) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN;

14) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP.

§ 4.

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, hal namiotowych 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 i lit. c,

b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

c) zadaszenia wejściowe budynków, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

d) schody zewnętrzne, pochylnie mogą wykraczać przed linie zabudowy, jeśli nie narusza to przepisów o drogach publicznych,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy wiat śmietnikowych na terenach MNW i MNW-U;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków gospodarczych, garaży lub wiat o długości łącznej nie większej niż 7,0 m i wysokości nie większej niż 4,5 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki na terenach MNW i MNW-U,

b) urządzeń budowlanych związanych z obiektami lokalizowanymi na poszczególnych terenach,

c) dojść i dojazdów do budynków,

d) tarasów na dachu,

e) zieleni urządzonej.

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

1) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 2;

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 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 mieszkalnych:

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) garaży blaszanych;

4) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o przegrodach z tego typu wypełnieniem.

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

§ 5.

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) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno – porządkowych;

3) zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy;

4) kształtowanie terenów zieleni w oparciu o zieleń istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;

5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

   a) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

   c) U – jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeśli będzie to wynikać z funkcji budynku i zagospodarowania terenu,

   d) 3ZP, US-ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

6) uwzględnienie zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i emisji hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji hałasu z terenów usług, dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do wartości dopuszczalnych;

7) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt 6: ekranów, ścian, zieleni izolacyjnej w dowolnej formie, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg;

8) realizację nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz inwestycji dopuszczonych planem miejscowym, przy czym dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko na terenach U-PP, w tym instalacje do regazyfikacji gazu oraz podziemnego lub nadziemnego magazynu gazu;

2) produkcji rolniczej i hodowli zwierząt;

3) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) usług handlu o powierzchni sprzedaży większej, niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

5) usług zamieszkania zbiorowego;

6) usług składowania odpadów, złomowania lub przeładunku złomu;

7) usług demontażu pojazdów i maszyn;

8) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;

9) na terenach MNW, MNW-U i U:

   a) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,

   b) stacji napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych;

10) 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.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych i ich konserwację. W przypadku istniejących urządzeń melioracji wodnych należy zapewnić ich odpowiednią ochronę w celu prawidłowego funkcjonowania albo przebudować zapewniając nowe warunki funkcjonowania.

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

1) ochronę konserwatorską zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, obszary: AZP 62-33/52, AZP 62-33/51, AZP 62-33/50, AZP 62-33/8, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;

2) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych 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.

§ 7.

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:

a) 1000 m^2 na terenach MNW i MNW-U,

b) 2000 m^2 na terenach U i US-ZP,

c) 5000 m^2 na terenach U-PP;

2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 20,0 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 budowlanym infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 8. 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 obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Leszczyce”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązują ograniczenia, do czasu likwidacji lub zmiany przebiegu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikające z lokalizacji:

1) pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych, gdzie obowiązuje m.in. zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie przebiegu linii, o szerokości:

a) 22,0 m – dla linii napowietrznych WN 110kV – po 11,0 m od osi w obu kierunkach, przy czym oś symetrii wyznaczają słupy,

b) 14,0 m – dla linii napowietrznych SN 15kV – po 7,0 m od osi w obu kierunkach, przy czym oś symetrii wyznaczają słupy,

c) 7,0 m – dla linii napowietrznych nn 0,4kV – po 3,5 m od osi w obu kierunkach, przy czym oś symetrii wyznaczają słupy,

d) 3,0 m dla linii kablowych WN 110kV – po 1,5 m od osi w obu kierunkach,

e) 1,4 m dla linii kablowych SN 15kV – po 0,7 m od osi w obu kierunkach,

f) 1,4 m dla linii kablowych nn 0,4kV – po 0,7 m od osi w obu kierunkach;

2) maksymalnej strefy kontrolowanej gazociągu DN125 relacji Radlin-Jarocin PN 6,3 MPa, (rok budowy 1982) o szerokości 70,0 m 35,0 m na każdą stronę od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów techniczno-budowlanych w szczególności z § 10 ust. 3 i ust. 4 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) lub przepisów odpowiadających zakresowi problemowemu, poprzez:

a) uwzględnienie minimalnej odległości dla lokalizacji poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia, w obszarze maksymalnej strefy kontrolowanej, oznaczonym na rysunku, w szczególności:

- minimalną odległość wiat od osi gazociągu nie mniejszej niż 15,0 m,
- minimalną odległość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży od osi gazociągu nie mniejszą niż 15,0 m,
- minimalną odległość budynków użyteczności publicznej - usługowych od osi gazociągu nie mniejszą niż 35,0 m,
- minimalną odległość budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych od osi gazociągu nie mniejszą niż 35,0 m,
- minimalną odległość ogrodzeń, sytuowanych równolegle do gazociągu - nie mniejszą niż 3,0 m od osi gazociągu,
- minimalną odległość zbiorników retencyjnych od osi gazociągu nie mniejszą niż 5,0 m,
- minimalną odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych od osi gazociągu nie mniejszą niż 5,0 m,

b) dopuszczenie skrzyżowania gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, gdzie wszelkie prace w strefie kontrolowanej będą wykonywane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi sieci gazowych oraz dróg;

3) lądowiska dla śmigłowców na terenie 1U, gdzie obowiązują powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy.

§ 10.

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) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,

c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni sprzedaży lokali handlowych,

d) 2 stanowiska na dziesięć osób pracujących na najliczniejszej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach oraz w budynkach biurowych;

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 obliczona według pkt 2 wynosi 26 – 75,

c) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk obliczona według pkt 2 wynosi więcej niż 75.

2. Zakazuje się lokalizacji:

1) stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska naziemne dostępne poprzez inne stanowisko postojowe naziemne;

2) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.

§ 11. 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;

2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;

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) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi z zastrzeżeniem pkt 6;

6) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;

7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

8) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wymagań przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

9) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;

10) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 11;

11) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

a) na terenach: MNW, MNW-U i US-ZP wyłącznie jako mikroinstalacji, przy czym ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie jako urządzenia na dachach budynków lub wiat w płaszczyźnie równoległej do połaci dachu,

b) na terenach U o mocy do 100 kW, przy czym:

- zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,

- ograniczenie nie dotyczy urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące,

c) na terenach U-PP o dowolnej mocy, przy czym zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów,

d) mikroinstalacji w dowolnej formie jako zasilanie dla urządzeń wyposażenia terenów komunikacji, dojść i dojazdów lub terenów zieleni urządzonej;

12) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

§ 13. 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 %.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego,

c) wiat,

d) wyłącznie usług lokalnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;

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

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10,0 m, garaży,

- budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,0 m,

- wiat nie większa niż 5,0 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,25,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- garażu – nie większa niż 50 m^2,

- budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m^2,

- wiat – łącznie nie większa niż 50 m^2;

d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,5,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m^2, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m^2 działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,

g) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy oraz o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,

h) dachy:

- płaskie na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW,

- strome na terenach: 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

-- takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,

-- parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

-- garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;

i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg, z wyłączeniem drogi KDG.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem 1MNW-U:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej lub jednego budynku usługowego w zabudowie wolnostojącej,

b) jednego garażu,

c) jednego budynku gospodarczego,

d) wiat,

e) wyłącznie usług lokalnych w budynku mieszkalnym lub usługowym,

f) jednego mieszkania w budynku usługowym;

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

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych lub usługowych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
- garaży i budynków gospodarczych nie większa niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 5,0 m,
- wiat nie większa niż 5,0 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,3,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- garażu – nie większa niż 50 m^2,
- budynku gospodarczego – nie większa niż 50 m^2,
- wiat – łącznie nie większa niż 50 m^2;

d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,4,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 1000 m^2, przy czym ustala się lokalizację na każde 1000 m^2 działki budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub usługowego wolnostojącego wraz z towarzyszącym jednym budynkiem gospodarczym, garażem lub jedną wiatą,

g) zakaz lokalizacji budynków i wiat na działkach, na których nie ma wyznaczonej linii zabudowy lub o odcinku linii zabudowy krótszym niż 18,0 m,

h) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

- takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
- parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego,
- garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,

i) obsługa komunikacyjna z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług, oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

a) budynków usługowych, w tym:

- handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2,
- budynków biurowych, w tym administracji publicznej,
- budynków magazynowych,

b) budynków garaży wolnostojących,

c) budowli związanych z funkcją terenu,

d) kojców dla psów na terenie 1U,

e) budowli sportowych i rekreacyjnych,

f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

g) wiat,

h) obiektów przeznaczonych na lądowisko dla helikopterów wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie 1U.

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

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków nie większa niż 16,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugie i tiret trzecie,
- budynków biurowych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
- budynków garaży nie większa niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większa niż 6,5 m,
- budowli związanych z funkcją terenu nie większa niż 16,0 m,
- budowli sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 10,0 m,
- urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 10,0 m,
- wiat nie większa niż 6,5 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,4,

c) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,8,

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

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 2000 m^2,

f) dachy płaskie lub dachy strome,

g) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg, z wyłączeniem dróg: KDS, KDR i KDG.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1US-ZP:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

a) budynków usługowych, mieszczących sport i rekreację,

b) budowli sportowych i rekreacyjnych,

c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

d) wiat;

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

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków nie większa niż 10,0 m,
- budowli sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 10,0 m,
- urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 10,0 m,
- wiat nie większa niż 6,5 m,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,2,

c) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,5,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 2000 m^2,

f) dachy płaskie lub dachy strome,

g) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg, z wyłączeniem drogi KDG.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług lub produkcji przemysłowej, oznaczonych symbolami: 1U-PP, 2U-PP, 3U-PP, 4U-PP, 5U-PP, 6U-PP:

1) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

a) budynków produkcyjnych,

b) budynków składów i magazynów,

c) budynków usługowych, w tym:

- handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2,
- usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
- stacji napraw i stacji obsługi pojazdów,
- budynków biurowych,
- budynków administracji publicznej,

d) hal namiotowych mieszczących funkcje takie, jak określone dla budynków w lit. a i lit. b,

e) budowli związanych z funkcją terenu,

f) składów otwartych,

g) wiat;

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

a) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynków i hal namiotowych nie większa niż 20,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- budynków biurowych nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 9,0 m,
- budowli nie większa niż 20,0 m,
- wiat nie większa niż 6,5 m,

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

c) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 1,0,

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

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 5000 m^2,

f) dachy płaskie lub dachy strome,

g) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg, z wyłączeniem dróg: KDS i KDR;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów sportowych takich jak: boiska, place do gier i zabaw, poza budynkami,

b) usług wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) produkcji i usług związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa.

§ 19. Na terenie drogi ekspresowej, oznaczonym symbolem 1KDS, ustala się:

1) drogę publiczną ekspresową;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem i istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 20. Na terenie drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonym symbolem 1KDR, ustala się:

1) drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem i istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 21. Na terenach dróg głównych, oznaczonych symbolami: 1KDG, 2KDG, ustala się:

1) drogę publiczną klasy głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem i istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 22. Na terenie drogi zbiorczej, oznaczonym symbolem 1KDZ, ustala się:

1) drogę publiczną klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem i istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 23. Na terenie drogi lokalnej, oznaczonym symbolem 1KDL, ustala się:

1) drogę publiczną klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem i istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 24. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, ustala się:

1) drogę publiczną klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem:

a) 1KDD – 12,0 m, z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań,

b) 2KDD – zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym,

c) 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD – 10,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań,

d) 5KDD – 11,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań,

e) 9KDD – 10,0 do 19,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań,

f) 10KDD – 10,0 do 14,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań,

g) 11KDD – 12,0 do 15,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań,

h) 12KDD – 12,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowań,

i) 13KDD – 13,0 m;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 25. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, ustala się:

1) drogi wewnętrzne;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem:

a) terenów: 1KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 12KR, 13KR, 14KR, 16KR, 17KR – 10,0 m z poszerzeniem w obrębie połączeń drogowych,

b) terenów: 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR – 8,0 m z poszerzeniem w obrębie połączeń drogowych oraz o plac do zawracania pojazdów,

c) terenów 11KR, 15KR, 18KR, 19KR, 21KR – 10,0 m z poszerzeniem w obrębie połączeń drogowych oraz o plac do zawracania pojazdów,

d) terenu 20KR – 12,0 m z poszerzeniem w obrębie połączeń drogowych oraz o plac do zawracania pojazdów;

3) zagospodarowanie pasa drogowego w formie jednoprzestrzennej lub z wyodrębnieniem jezdni i chodnika;

4) możliwość lokalizacji:

a) jezdni i dróg dla pieszych lub nawierzchni jednolitej,

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.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolami: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, ustala się:

1) zagospodarowanie pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodne z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;

3) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację;

4) zachowanie i ochronę terenów podmokłych oraz występującej tam roślinności;

5) dopuszczenie lokalizacji łąk i pastwisk;

6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wyłącznie, gdy nie powoduje to konieczności wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,9;

8) zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym zabudowy zagrodowej.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, ustala się:

1) lokalizację:

a) celu publicznego – zieleni gminnej,

b) zieleni izolacyjnej, rozumianej jako pas zieleni, złożony z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowanych do warunków siedliskowych, składający się z minimum 50% z drzew, które w momencie wykonywania nasadzeń mają minimum 2,5 m wysokości na terenach: 4ZP, 5ZP;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) zieleni urządzonej: drzew, krzewów, zieleni niskiej, zieleni łąkowej,

b) ścieżek pieszych i rowerowych;

3) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,8;

4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg;

5) zakaz lokalizacji:

a) budynków i wiat,

b) stanowisk postojowych.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 3ZP, ustala się:

1) lokalizację:

a) celu publicznego – gminnego parku,

b) zieleni urządzonej: drzew, krzewów, zieleni niskiej, zieleni łąkowej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) budowli sportowych i rekreacyjnych,

b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

c) ścieżek pieszych i rowerowych,

d) wiat;

3) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budowli sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 6,0 m,
- urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większa niż 6,0 m,
- wiat nie większa niż 6,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,7,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 3000 m^2,

d) dachy płaskie lub dachy strome,

e) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;

4) zakaz lokalizacji:

a) budynków,

b) stanowisk postojowych.

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Jarocina.

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

Sporządziła: Patrycja Ignaszak
Sprawdził i zatwierdził: Krzysztof Dziewiątka

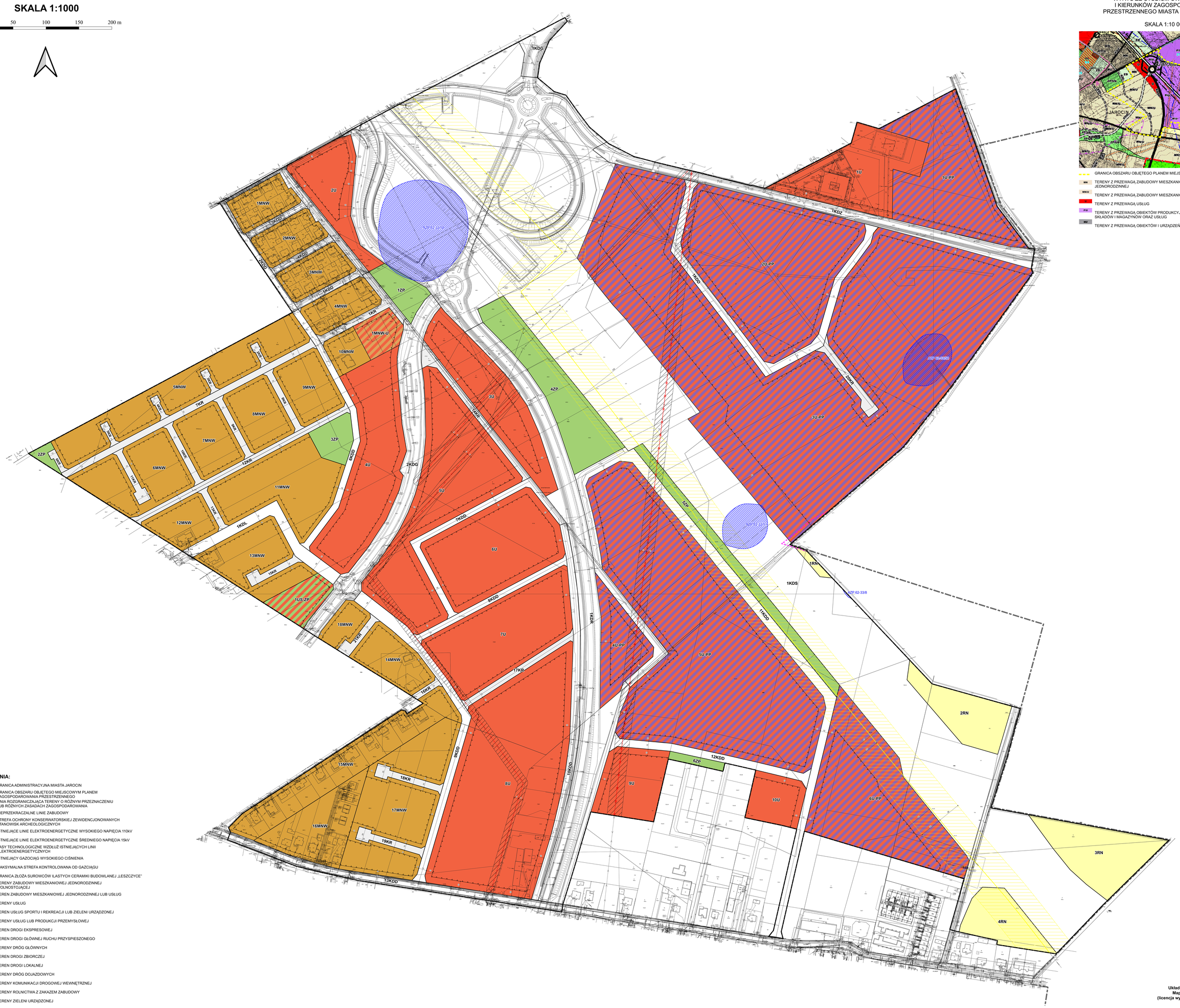
Dokument podpisany przez Krzysztof Dziewiątka
Data: 2026.02.09 08:53:11 CET

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU ZLOKALIZOWANEGO POMIĘDZY UL. ŚW. DUCHA, UL. BOHATERÓW JAROCINA, A UL. LESZCZYCE W JAROCINIE

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr ...
Rady Miejskiej w Jarocinie
z dnia ... r.

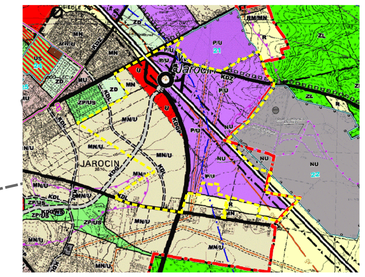
SKALA 1:1000

0 50 100 150 200 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY JAROCIN

SKALA 1:10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- MN — TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU — TERENY Z PRZEWAGĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- U — TERENY Z PRZEWAGĄ USŁUG
- PU — TERENY Z PRZEWAGĄ OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG
- NU — TERENY Z PRZEWAGĄ OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ SKŁADOWANIA ODPADÓW

OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA JAROCIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZEWIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- MAKSYMALNA STREFA KONTROLOWANA OD GAZCIĄGU
- GRANICA ZŁOŻA SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWLANEJ „LESZCZYCE"
- MNW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MN-U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- U — TERENY USŁUG
- US-ZP — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- U-PP — TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ
- KDS — TEREN DROGI EKSPRESOWEJ
- KDR — TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDG — TEREN DRÓG GŁÓWNYCH
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Jarocińskiego)

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Jarocinie

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jarocinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153)

Rada Miejska w Jarocinie

rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

§ 2. W przypadku zaistnienia potrzeb realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, ich realizacja i finansowanie będzie odbywać się w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a źródłem finansowania inwestycji i zadań, mogą być:

a) środki własne gminy,

b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,

c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

d) kredyt bankowy,

e) środki prywatne partnerów inwestycyjnych,

f) inne środki zewnętrzne.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Jarocinie

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Jarocinie

.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ul. Św. Ducha, ul. Bohaterów Jarocina, a ul. Leszczyce w Jarocinie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

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

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.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 134 ha. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jarocin (uchwała nr LXX/621/2022 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 17 sierpnia 2022 r.) obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny U - tereny z przewagą usług, teren P/U – tereny z przewagą obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług. Zapisy Studium dopuszczają również zachowanie dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy, lub sposobu wykorzystania terenów, także na terenach, na których zmiana Studium przewiduje ich zmianę.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

1)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW;

2)teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem 1MNW-U;

3)tereny usług, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U,6U, 7U, 8U, 9U, 10U;

4)teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1US-ZP;

5)tereny usług lub produkcji przemysłowej, oznaczone symbolami: 1U-PP, 2U-PP, 3U-PP, 4U-PP, 5U-PP, 6U-PP;

6)teren drogi ekspresowej, oznaczony symbolem 1KDS;

7)teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem 1KDR;

8)tereny dróg głównych, oznaczony symbolami: 1KDG, 2KDG;

9)teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ;

10)teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL;

11)tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD;

12)tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR;

13)tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN;

14)tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP.

Przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy określono zgodnie z wytycznymi Studium. Parametry dla nowej zabudowy określono zgodnie z zaleceniami zawartymi w Studium oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne i techniczno-budowlane.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb zabudowy produkcyjno-usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar objęty uchwałą nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu miejscowego, określając wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu miejscowości. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy i pozwalają na wpisanie nowej zabudowy pomiędzy istniejące budynki. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (uwzględniając możliwość przebudowy) i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt uwzględnia zadania publiczne zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków. Występują natomiast zewidencjonowane stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których plan miejscowy wskazuje na sposób ochrony.

Obszar planu miejscowego położony jest przy drogach publicznych. Ustalenia planu miejscowego, poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy, generują zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, co należy wziąć pod uwagę przy planowaniu transportu zbiorowego, dróg rowerowych i ciągów pieszych. Planowaną zabudowę oparto na istniejącym systemie komunikacyjnym, wzbogaconym o układ dróg publicznych i wewnętrznych. Ponadto przez obszar planu miejscowego przebiega fragment drogi krajowej S11 oraz obszar rozbudowy tej drogi w kierunku południowo-wschodnim, co zostało ujęte w planie miejscowym.

Projekt planu miejscowego uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu miejscowego adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez konsultacje społeczne oraz możliwość składania uwag. Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń inwestorów. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zebrano ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Podczas konsultacji społecznych zostały złożone uwagi, które w większości zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Zmodyfikowany projekt nie wymagał ponowienia uzgodnień czy konsultacji społecznych.

Wpływy z podatków od nieruchomości wzrosną z uwagi na zwiększenie terenów zabudowanych, a w przypadku braku realizacji nowej zabudowy, wpływy z podatków utrzymają się na dotychczasowym poziomie.

Uchwałą nr CI/896/2024 z dnia 28 lutego 2024 r. przyjęto ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jarocin oraz miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego na terenie gminy Jarocin. Planowane przeznaczenie oraz rozwiązania planu miejscowego są zgodne ze strategią rozwoju przestrzennego gminy. Niniejszy plan miejscowy został sporządzony w celu wprowadzenia ustaleń dla obecnych potrzeb inwestorów i biorąc pod uwagę strategię planistyczną gminy oraz uwarunkowania przestrzenne.

Załącznik nr 3 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, co wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1)lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2)atrybuty zawierające informacje o akcie;

3)część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Łukasz Witczak
Data: 2026.02.09 12:31:09 CET

I Z - ca Burmistrza
Łukasz Witczak

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Michał Kowalski
RADCA PRAWNY
PR-4291

Sporządziła: Patrycja Ignaszak
Sprawdził i zatwierdził: Krzysztof Dziewiątka

Dokument podpisany przez Krzysztof Dziewiątka
Data: 2026.02.09 08:52:07 CET