

PROJEKT – OPINIOWANIE I UZGADNIANIE II

UCHWAŁA NR .../.../... Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu handlu wielkopowierzchniowego przy ul. Powstańców Wielkopolskich 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 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XIX/231/2025 Rady Miejskiej w Jarocinie z dnia 28 maja 2025 r., Rada Miejska w Jarocinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu handlu wielkopowierzchniowego przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Jarocinie”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Planu ogólnego gminy Jarocin, zwanym dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu handlu wielkopowierzchniowego przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Jarocinie”, w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Jarocinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczające obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych;
- 2) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy rozumieć przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ropociągowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, a także numerowanych w przypadku kilku terenów w ramach jednego przeznaczenia.

PROJEKT – OPINIOWANIE I UZGADNIANIE II

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UW, 2UW**;
- 2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDR**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

§ 6. W zakresie kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. 1. Na terenach usług handlu wielkopowierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UW, 2UW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług gastronomii, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;
 - b) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, portierni oraz budynków socjalno-administracyjnych,
 - c) parku, skweru lub zieleńca,
 - d) obiektów i urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci,
 - e) kondygnacji podziemnych,
 - f) dojazdów i dojazdów,
 - g) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) nakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 10 m w odległości od jezdni drogi krajowej nie mniejszej niż jednokrotność ich całkowitej wysokości;
- 5) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy, jej funkcji, gabarytów, geometrii dachu oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

PROJEKT – OPINIOWANIE I UZGADNIANIE II

- 6) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,2;
- 7) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,5;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 10) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie więcej niż 15,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, portierni oraz budynków socjalno-administracyjnych nie więcej niż 7,0 m,
 - c) dla obiektów i urządzeń rekreacji plenerowej nie więcej niż 5,0 m,
 - d) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie więcej niż 15,0;
- 11) stosowanie dowolnej geometrii dachów;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3000 m²;
- 13) dostępność komunikacyjną z przyległego terenu drogi publicznej, oznaczonej symbolem **1KDL**.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. Na terenie drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDR** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowania pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 15,0 m.

§ 11. Na terenie drogi lokalnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowania pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 15,0 m.

§ 12. 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.

§ 13. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki: 30,0 m;

PROJEKT – OPINIOWANIE I UZGADNIANIE II

- 2) minimalną powierzchnię działki: 3000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi o szerokości 14,0 m (po 7,0 m od osi linii), wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) w granicach pasów technologicznych wskazanych w pkt 1 zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3,0 m oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, a także obowiązek wykonania pasa wycinki podstawowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się nakaz realizację stanowisk postojowych, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpowodziowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zgodnie z przepisami odrębnymi, energii geotermalnej, energii elektrycznej, mikroinstalacji oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, mikroinstalacji oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

PROJEKT – OPINIOWANIE I UZGADNIANIE II

§ 17. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Jarocina.

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