

Uzasadnienie – część tekstowa
do Uchwały nr Rady Gminy Jarocin z dnia 2026 r.

WÓJT GMINY JAROCIN



UZASADNIENIE

CZĘŚĆ TEKSTOWA

DO PLANU OGÓLNEGO

GMINY JAROCIN

DATA OPRACOWANIA: CZERWIEC 2026 R.

Spis treści

1. Wstęp	5
1.1. Przedmiot opracowania	5
1.2. Podstawa prawna	6
1.3. Położenie Gminy Jarocin.....	6
2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z określeniem sposobu ich uwzględnienia w rozwoju przestrzennym gminy.....	11
2.1 Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego	11
2.2 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	11
2.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	12
2.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	16
2.5 Obszary gruntów zmeliorowanych.....	16
2.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	17
2.7 Strefy ochronne ujęć wody	17
2.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	17
2.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	18
2.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	18
2.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	19
2.12 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	19
2.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	25
2.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	26
2.15 Obszary ograniczonego użytkowania.....	26
2.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	26
2.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	27
2.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	27
2.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	27
2.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	27
2.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	27
3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	27

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	30
5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	31
6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	31
7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy.....	33
8. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	34
9. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	35
10. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	36
11. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	38
Spis rycin.....	39
Spis tabel	39

1. Wstęp

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny gminy Jarocin, zainicjowany Uchwałą nr XLVI.346.2024 Rady Gminy Jarocin z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Jarocin. Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Jarocin, zajmującej powierzchnię ok. 90 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej itp.

W planie ogólnym gminy Jarocin określono strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny Gminy Jarocin został sporządzony w formie danych cyfrowych (pliki GML) zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538).

Zgodnie z procedurą ustawową dot. sporządzenia planu ogólnego po podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, kolejno:

- 1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania,
- 2) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, określając termin składania wniosków do projektu planu ogólnego,
- 3) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- 4) przekazano projekt planu ogólnego do opinii i uzgodnień niezbędnych instytucji,
- 5) ogłoszono o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego, w ramach których zaplanowano spotkanie otwarte oraz wyznaczono termin na składanie uwag oraz ankiet do projektu planu ogólnego,
- 6) przeprowadzono konsultacje społeczne projektu planu ogólnego – w wyniku konsultacji do projektu planu ogólnego wpłynęło 8 uwag oraz 2 ankiety,
- 7) Wójt Gminy sporządził raport z konsultacji społecznych wraz z propozycją rozpatrzenia zgłoszonych uwag,
- 8) przekazano projekt planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych Radzie Gminy Jarocin.

1.2. Podstawa prawna

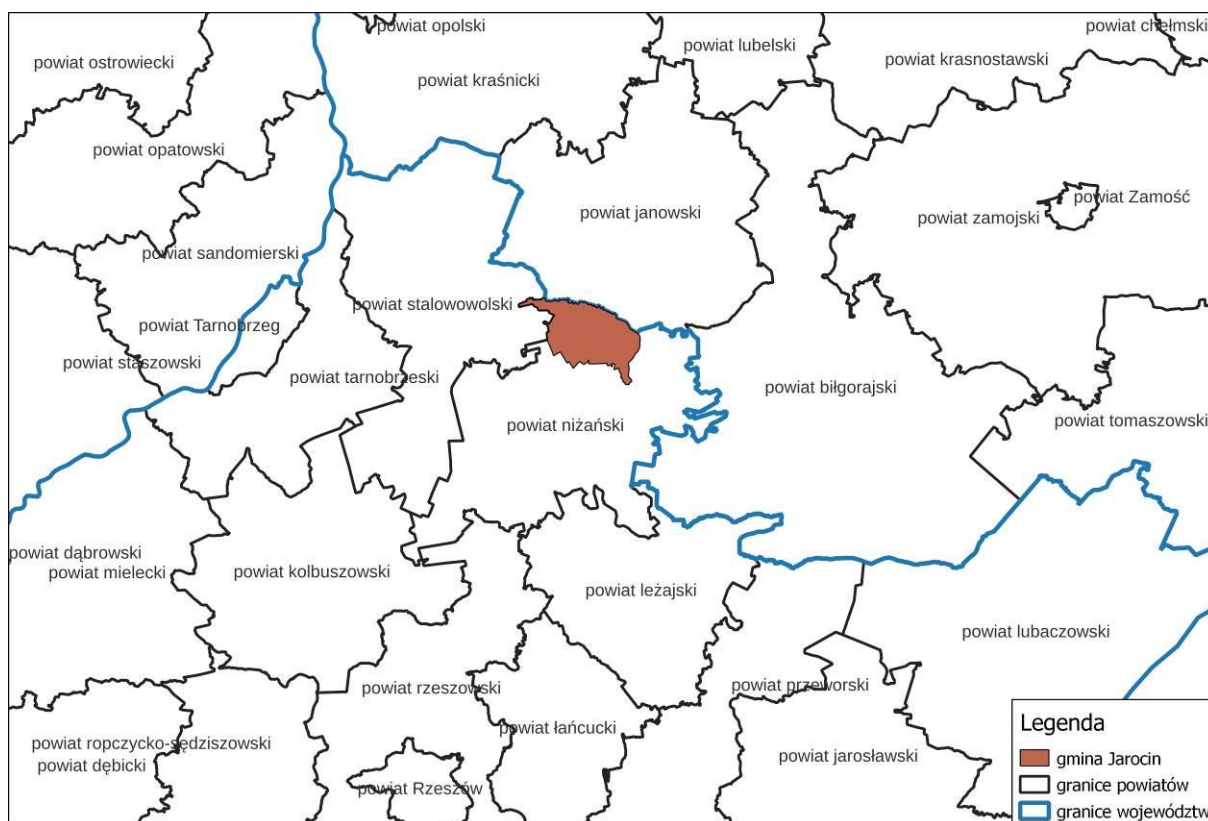
Plan ogólny Gminy Jarocin został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538). Rada Gminy Jarocin Uchwałą nr XLVI.346.2024 z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Jarocin rozpoczęła procedurę planistyczną przedmiotowego projektu.

Plan ogólny został opracowany zgodnie z ww. przywołaną ustawą oraz rozporządzeniem:

- Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów,
- Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

1.3. Położenie Gminy Jarocin

Gmina Jarocin położona jest w północnej części powiatu niżańskiego, w województwie podkarpackim. Sąsiaduje z powiatami: stalowowolskim (województwo podkarpackie) i janowskim (województwo lubelskie). W obrębie powiatu niżańskiego obszar opracowania graniczy z gminami: Ulanów i Harasiuki. Położenie gminy na tle powiatów przedstawia Ryc. 1. Natomiast podział administracyjny gminy na obręby ewidencyjne prezentuje Ryc. 2.



Ryc. 1 Lokalizacja gminy Jarocin na tle powiatów



Ryc. 2 Obręby ewidencyjne w granicach gminy Jarocin

Gmina ma charakter wiejski, a jej powierzchnia wynosi ok. 90 km², co stanowi ok. 11,5% powierzchni powiatu. Liczba mieszkańców wynosi 5 021 osób, a gęstość zaludnienia ok. 55,3 os/km² (GUS, dane za 2024 rok). W granicach gminy znajduje się 10 obrębów ewidencyjnych, są to: Szwedz, Domostawa, Katy, Kutyl, Zdziary, Szyperki, Jarocin, Mostki, Majdan Golczański i Golce. Siedzibą gminy jest Jarocin znajdujący się w centralnej części gminy. Przez teren gminy przebiega droga ekspresowa S19 oraz droga wojewódzka nr 875, które stanowią główne arterie komunikacyjne gminy. Układ drogowy uzupełniają drogi kategorii powiatowej i gminnej. Przez teren gminy przebiega również kolejowa Linia Hutnicza Szerokotorowa oraz linia kolejowa nr 66 relacji Zwierzyniec Towarowy – Stalowa Wola Południe.

W aspekcie środowiskowym gmina wyróżnia się cennymi przyrodniczo obszarami. W jej granicach mieszczą się: Otulina Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie, Obszary Natura 2000: PLH060031 Uroczyska Lasów Janowskich, PLB060005 Lasy Janowskie oraz dwa pomniki przyrody. Obszar gminy charakteryzuje równinna rzeźba terenu, z miejscowymi urozmaicheniami w postaci mniejszych dolin rzecznych oraz wydmy o wysokości 5-10 m, porośniętych lasami. Gminę Jarocin charakteryzuje znaczny udział powierzchni leśnych. Ukształtowane historycznie struktury osadnicze zlokalizowane są głównie wzdłuż dróg.



Ryc. 3 Krajobraz wiejski gminy Jarocin – miejscowość Zdziary (źródło: materiały własne)



Ryc. 4 Krajobraz wiejski gminy Jarocin – miejscowość Deputy (źródło: materiały własne)



Ryc. 5 Lesistość gminy Jarocin (materiały własne)



Ryc. 6 Droga ekspresowa S19 wraz z ekoduktem (materiały własne)



Ryc. 7 Elektrownia słoneczna w gminie Jarocin – miejscowość Golce (źródło: materiały własne)



Ryc. 8 Zalew w Jarocinie (źródło: materiały własne)

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z określeniem sposobu ich uwzględnienia w rozwoju przestrzennym gminy

2.1 Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podkarpackiego został przyjęty Uchwałą nr LIX/930/18 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 27 sierpnia 2018 r. Integralnymi składowymi tego Planu są część tekstowa, część graficzna, wykaz ponadlokalnych inwestycji celu publicznego. Zgodnie z jego ustaleniami, gmina Jarocin zaliczona została do obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym, tj. Wiejskiego Obszaru Funkcjonalnego wymagającego wsparcia procesów rozwojowych. Przedmiot opracowania należy także do obszaru funkcjonalnego o znaczeniu regionalnym: Rostoczańsko-Puszczański Obszar Funkcjonalny.

Priorytetem rozwoju Wiejskiego Obszaru Funkcjonalnego wymagającego wsparcia procesów rozwojowych jest stwarzanie warunków dla poprawy, jakości życia mieszkańców. W jego granicach powinno się uwzględnić między innymi: rozwój bazy usług publicznych, zapobieganie procesom rozpraszania zabudowy powodującym degradację terenów otwartych i przydatnych dla rolnictwa, ochronę zasobów leśnych oraz rozwój zrównoważonej i wielofunkcyjnej gospodarki leśnej, rozwój funkcji sportowo-rekreacyjnej i turystycznej, w tym agroturystyki oraz lecznictwa uzdrowiskowego z zastosowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, czy poprawę wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną i transportową.

Rostoczańsko-Puszczański Obszar Funkcjonalny jest obszarem o wysokich walorach przyrodniczych oraz krajobrazowych i obejmuje swym zasięgiem różne formy ochrony przyrody. Wysoka lesistość tego obszaru występująca w zwartych kompleksach leśnych pozwala na rozwój gospodarki leśnej. Priorytetem rozwojowym tego obszaru jest turystyka i usługi turystyczne oparte na potencjale przyrodniczym, kulturowym i uzdrowiskowym a dodatkowo funkcja rolnicza, gospodarki leśnej, usługowa oraz produkcyjna.

Ustalenia planu ogólnego gminy Jarocin wpisują się w zadania i rekomendacje wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego. Strefy planistyczne uwzględniają rozwój bazy usług publicznych, zapobieganie procesom rozpraszania zabudowy powodującym degradację terenów otwartych i przydatnych dla rolnictwa, ochronę zasobów leśnych oraz rozwój zrównoważonej i wielofunkcyjnej gospodarki leśnej, rozwój funkcji sportowo-rekreacyjnej i turystycznej, w tym agroturystyki z zastosowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, czy poprawę wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną i transportową. Strefy planistyczne umożliwiają realizację inwestycji celu publicznego wskazanych w PZPWP.

2.2 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Gmina Jarocin posiada strategię rozwoju ponadlokalnego „Partnerstwo dla zrównoważonego rozwoju na rzecz samorządów Gminy i Miasta Ulanów, Gminy Harasiuki, Gminy Jarocin, Powiatu Niżańskiego” na lata 2024-2030, przyjętą uchwałą Nr XI.83.2025 Rady Gminy Jarocin z dnia 19 września 2025 r. Opracowanie strategii tej zostało wszczęte przed dniem 24 września 2023 r. tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Nie mniej jednak, biorąc pod uwagę aktualność tego dokumentu, wzięto pod uwagę założenia przywołanej strategii.

Tego rodzaju opracowanie ma za zadanie diagnozować najważniejsze uwarunkowania, wyzwania, problemy, ale także potrzeby i potencjały gminy. W zw. z tym dokonano analizy celów strategicznych i operacyjnych.

Cel strategiczny 1: nowoczesna gospodarka i edukacja

Cel operacyjny 1: Rozwój potencjału edukacji dzieci, młodzieży i osób dorosłych z obszaru gmin objętych porozumieniem

Cel operacyjny 2: Rozwój potencjału gospodarczego

Cel strategiczny 2: efektywne zarządzanie rozwojem gminy

Cel operacyjny 1: Wzmacnianie kapitału społecznego i zarządzanie gminą

Cel operacyjny 2: Promowanie przyjaznych środowisku rozwiązań w procesie produkcji rolnej, w tym rozwój rolnictwa ekologicznego

Cel operacyjny 3: Ochrona przyrody oraz wykorzystanie środowiska naturalnego dla rozwoju obszaru

Cel strategiczny 3: wysoka jakość życia mieszkańców

Cel operacyjny 1: Rozwój infrastruktury technicznej i komunalnej, w tym poprawa efektywności energetycznej obiektów użyteczności publicznej oraz wykorzystanie zielonej energii

Cel operacyjny 2: Zwiększenie wewnętrznej i zewnętrznej dostępności komunikacyjnej

Cel operacyjny 3: Rozwój i poprawa jakości infrastruktury przestrzeni publicznej szeroko dostępnej dla mieszkańców oraz turystów

Cel operacyjny 4: Rozwój sprzyjający włączeniu społecznemu i bezpieczeństwu zdrowotnemu mieszkańców

Cel strategiczny 4: dziedzictwo kulturowe, kultura i turystyka

Cel operacyjny 1: Zachowanie dziedzictwa kulturowego

Cel operacyjny 2: Rozwój turystyki

Cel operacyjny 3: Rozwój oferty kulturalnej i rekreacyjnej

Cel operacyjny 4: Wzmocnienie promocji i zwiększenie popytu na turystykę, kulturę i rekreację

Praktycznie wszystkie wyżej wskazane cele, bezpośrednio lub pośrednio powiązane są z wymiarem przestrzennym rozwoju gminy, na który wpływ będzie miał sporządzony plan ogólny. Realizacja ww. celów będzie nadal możliwa na bazie niniejszego dokumentu, który dzieląc obszar gminy na poszczególne strefy funkcjonalne, uwzględnia funkcjonowanie i rozwój obszarów o różnym sposobie zagospodarowania a także chroni wartości przyrodnicze i dziedzictwo kulturowe obszaru, które wzmagają atrakcyjność tego regionu.

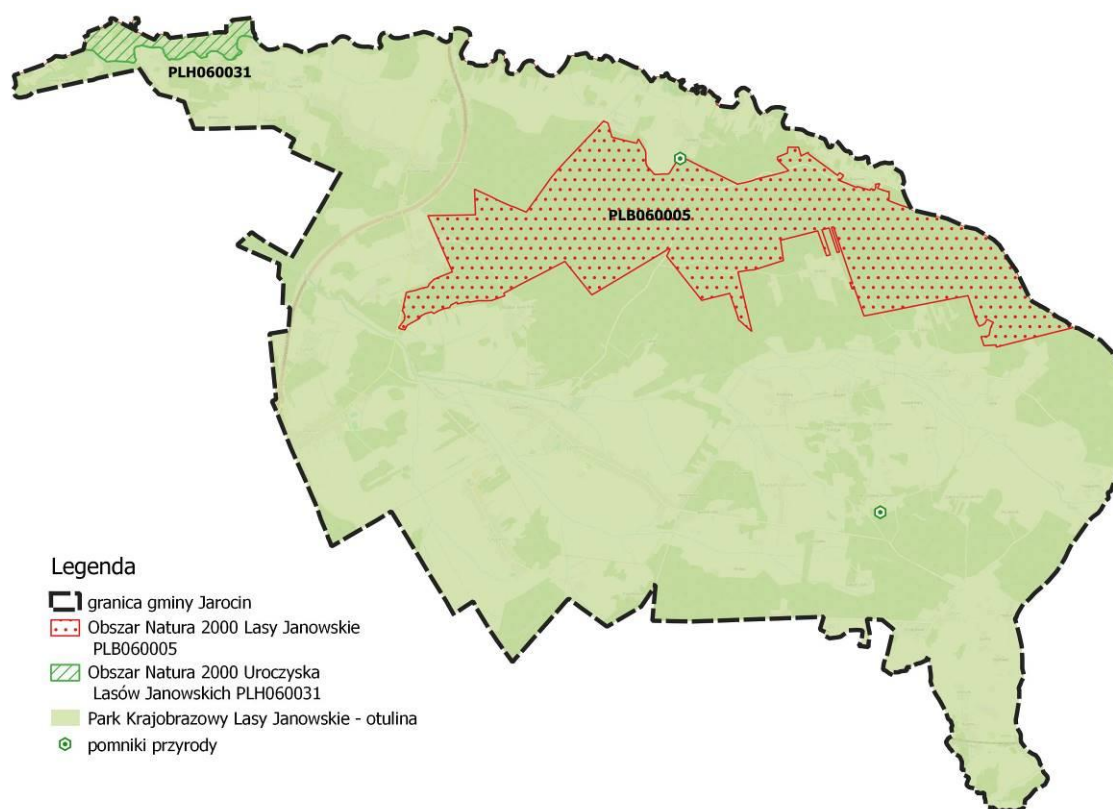
2.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Jarocin występują następujące obszary i obiekty chronione prawnie na mocy Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.:

- Otulina Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie,
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Lasy Janowskie” PLB060005,

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Uroczyska Lasów Janowskich” PLB060005,
- 2 pomniki przyrody.

Wyżej wymienione formy ochrony przyrody zostały wskazane na części graficznej uzasadnienia.



Ryc. 9 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Jarocin

Plan ogólny uwzględnia położenie form ochrony przyrody na terenie gminy, wyznaczając główne obszary rozwoju nowej zabudowy poza ich granicami. Poniżej przedstawiono sposób uwzględnienia poszczególnych form ochrony w rozwoju przestrzennym gminy.

Otulina Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie

Cały teren gminy Jarocin leży w obrębie Otuliny Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie utworzonej Rozporządzeniem nr 85/05 Wojewody Podkarpackiego z 12 grudnia 2005 w sprawie Parku Krajobrazowego Lasy Janowskie. Otulina Parku obejmuje obszar w województwie podkarpackim wielkości 37 312 ha. Zgodnie z art. 5 ust. 14 Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. otulina stanowi strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody

i wyznaczoną indywidualnie dla formy ochrony przyrody w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Celem ochrony samego Parku jest zachowanie, popularyzowanie i upowszechnianie wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych Lasów Janowskich.

W obrębie otuliny dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod warunkiem, że nie prowadzi ono do istotnej degradacji środowiska przyrodniczego ani nie narusza harmonii krajobrazu. Proponowane kierunki zagospodarowania, w tym w szczególności strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową oraz strefy usługowe, zostały przeważnie ograniczone do obszarów o już ukształtowanej strukturze osadniczej lub terenów przylegających do istniejących ciągów komunikacyjnych i zespołów zabudowy. Tereny przeznaczone pod strefy produkcji rolniczej obejmują istniejące obiekty lub przylegające do nich tereny. Największa koncentracja stref usługowych i gospodarczych występuje w sąsiedztwie drogi ekspresowej S19. Plan ogólny nie przewiduje intensywnej urbanizacji na obszarach cennych przyrodniczo ani ekspansji w kierunku terenów leśnych, rolnych, wodnych czy o wysokiej wartości krajobrazowej. Wprowadzono mechanizmy kontroli przestrzennej poprzez odpowiednie przypisanie stref planistycznych, które uwzględniają: ograniczenia wysokości zabudowy, maksymalną powierzchnię i intensywność zabudowy, czy minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

Należy podkreślić, że rozwój stref o największej intensywności zabudowy oraz mogących mieć większy wpływ na otoczenie został zaplanowany w sąsiedztwie trasy ekspresowej S19, która już sama w sobie stanowi dominantę. Ponadto część z terenów inwestycyjnych (strefy SP czy SU) wynikają z obowiązującego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Lasy Janowskie” PLB060005

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Lasy Janowskie” został utworzony na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

Obszar obejmuje rozległy i zwarty kompleks leśny stanowiący północno zachodnią część Puszczy Solskiej oraz enklawę leśną "Rozwadów" dla ochrony głuszca (położoną na południe od głównego kompleksu). Cechą charakterystyczną obszaru jest występowanie wielu stawów rybnych, gdzie prowadzona jest ekstensywna gospodarka rybacka. Podczas inwentaryzacji w 2010 roku stwierdzono tu 29 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG, w tym 10 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK).

W granicach gminy Jarocin znajduje się jedynie wspomniana powyżej enklawa leśna "Rozwadów". Obszar Natura 2000 Lasy Janowskie PLB060005 posiada plan zadań ochronnych, który został ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 8 lutego 2021 r., w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Lasy Janowskie PLB060005 (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2021 r., poz. 719).

Przedmiotami ochrony obszaru są następujące gatunki ptaków: włośchatka, lelek, bocian czarny, błotniak stawowy, dzięcioł czarny, bielik, bączek, dzięcioł zielonosiwy i głuszec.

W planie ogólnym, z wyłączeniem niewielkiego fragmentu istniejących zabudowań mieszkalnych i zagrodowych, wyznacza się strefę SO w obszarze Natura 2000 „Lasy Janowskie”,

zatem plan ogólny w pełni sankcjonuje stan istniejący terenów objętych zasięgiem obszaru Natura 2000 „Lasy Janowskie”.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Uroczyska Lasów Janowskich” PLB060005

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Uroczyska Lasów Janowskich” został utworzony na mocy Decyzji Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmującej na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039) (2009/93/WE).

Podstawowym celem ochrony w obszarze jest wilk - priorytetowy gatunek z Dyrektywy Siedliskowej. Jego populacja w obszarze stanowi istotną część lokalnej populacji Kotliny Sandomierskiej i Roztocza. Lasy Janowskie to zwarty obszar leśny o dużym stopniu naturalności i małej gęstości zaludnienia, z fragmentami starych drzewostanów o charakterze puszczańskim. Głównymi walorami siedliskowymi są tu bory bagienne i torfowiska oraz bory jodłowe. W granicach gminy Jarocin znajduje się jedynie ok. 87 ha przedmiotowej formy ochrony przyrody (w północno-zachodniej części gminy).

W planie ogólnym na znacznej powierzchni obszaru Natura 2000 „Uroczyska Lasów Janowskich” wyznacza się strefę otwartą SO. Wyjątek stanowią relatywnie niewielkie strefy SJ i SZ, które częściowo wynikają ze stanu faktycznego a częściowo z obowiązujących planów miejscowych oraz przylegające do nich strefy SR. Natomiast strefy te nie tworzą zwartych skupisk i umożliwiają swobodną migrację zwierząt. Zatem plan ogólny w pełni sankcjonuje stan istniejący terenów objętych zasięgiem obszaru Natura 2000 „Uroczyska Lasów Janowskich”.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Jarocin występują 2 pomniki przyrody. Ich zestawienie przedstawia poniższa tabela.

Tabela 1 Pomniki przyrody w gminie Jarocin

Lp.	Lokalizacja	Data utworzenia	Opis	Liczba
1.	w południowym skraju wsi Nalepy, na gruncie należącym do Nadleśnictwa Rozwadów	08.02.1988 r.	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	1
2.	drzewo stanowiące pomnik przyrody znajduje się na terenie nieruchomości nr 522/1 obręb Majdan Golczański	01.06.2023 r.	Grusza polna (Grusza dzika, Ulęgalka) - <i>Pyrus pyraeaster</i>	1

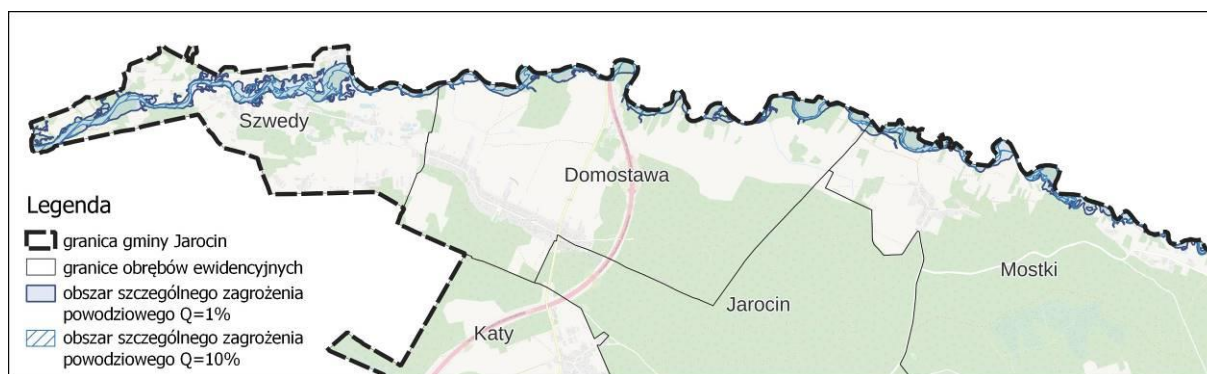
Źródło: crfop.gdos.gov.pl

Plan ogólny nie ingeruje w istniejące pomniki przyrody, które są chronione w ramach przepisów odrębnych.

2.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Dla obszaru Gminy Jarocin sporządzone zostały mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego w ramach programu ISOK (Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami) opracowany przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej. Na podstawie wykonanych analiz i obliczeń określono zasięg przestrzenny zalewu w dolinie rzeki Bukowa dla wód o przepływach prawdopodobnych $Q=1\%$ (raz na 100 lat) oraz $Q=10\%$ (raz na 10 lat). Tego typu tereny znajdują się w północnej części gminy.

Dodatkowo w gminie mogą mieć miejsce lokalne podtopienia podczas wiosennych roztopów i letnich ulew lub na obszarach o płytkim zaleganiu wód gruntowych.



Ryc. 10 Obszary zagrożone powodzią na terenie gminy Jarocin

Plan ogólny zakłada rozwój terenów zurbanizowanych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią $Q=1\%$ oraz $Q=10\%$. W ich obrębie wyznaczono strefy otwarte (SO), za wyjątkiem strefy komunikacji (SK), która swym zasięgiem obejmuje drogę szybkiego ruchu S19 oraz drogę wojewódzką nr 875. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią $Q=1\%$, tam gdzie było to możliwe zostały wyznaczone strefy otwarte (SO). Wyjątek stanowią tereny już zainwestowane lub wynikające obowiązujących planów miejscowych (są to trzy strefy SJ i jedna SZ).

2.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy Prawo Wodne. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk. Należy zatem uznać, że część gruntów w gminie Jarocin jest zmeliorowanych.

Wyznaczając strefy otwarte w planie ogólnym w terenach użytkowanych rolniczo plan umożliwi utrzymanie gruntów zmeliorowanych wraz z możliwością ich rozbudowy czy przebudowy.

2.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Tereny w granicach gminy Jarocin nie zostały objęte krajowym programem pn. „System Oslony Przeciwsuwiskowej” (SOPO). Na obszarze całej gminy Jarocin nie obserwuje się osuwisk.

2.7 Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Jarocin zlokalizowane są 4 ujęcia wód podziemnych oraz 2 okresowe ujęcia wód powierzchniowych. Dla wszystkich ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej. Nie wyznaczono stref ochrony pośredniej.

Tabela 2 Ujęcia wód podziemnych posiadające strefę ochrony bezpośredniej na terenie gminy Jarocin

Lp.	Miejscowość	Nr działki ewidencyjnej	Użytkownik
1.	Katy	410/2	Gminny Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Jarocinie
2.	Katy	418/3	Gminny Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Jarocinie
3.	Jarocin	781/2	Gminny Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Jarocinie
4.	Jarocin	781/2	Gminny Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Jarocinie

Źródło: Dane Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie

Tabela 3 Okresowe ujęcia wód powierzchniowych na terenie gminy Jarocin

Lp.	Miejscowość	Ciek	Strefa ochrony bezpośredniej
1.	Jarocin	Gilówka	nie
2.	Jarocin	Gilówka	nie

Źródło: Dane Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie

W strefach planistycznych wyznaczonych dla ww. ujęć możliwy jest rozwój infrastruktury technicznej, wszystkie są zlokalizowane w strefach otwartych (SO).

2.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz

ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W granicach gminy Jarocin nie występują główne zbiorniki wód podziemnych, nie stwierdzono również występowania obszarów ochronnych zbiorników śródlądowych.

W strefach planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym możliwy jest rozwój infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji sanitarnej, który ma znaczny wpływ na ochronę wód.

2.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Jarocin występują dwa tereny i obszary górnicze wyznaczone dla dwóch złóż piasku i żwiru: Golce i Jarocin I. Dla tychże terenów nie zostały wyznaczone filary ochronne.

Obszary te zostały wskazane w planie ogólnym jako strefy górnictwa (SG). Dla stref oznaczonych symbolem SG nie ustalono wskaźników urbanistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Jarocin występują dwa udokumentowane złoża surowców mineralnych piasków i żwirów. Ich charakterystykę przedstawiono w poniższej tabeli. Dla przedmiotowych złóż wyznaczono obszary i tereny górnicze.

Tabela 4 Charakterystyka złóż na terenie Gminy Jarocin

Lp.	Nazwa złoża	Kopalina główna	Status złoża	Teren górniczy	Obszar górniczy	Całkowita powierzchnia złoża
1.	Golce	piaski i żwiry	złożo zagospodarowane	Golce	Golce	1,2248 ha
2.	Jarocin I	piaski i żwiry	złożo zagospodarowane	Jarocin IA	Jarocin IA	1,5769 ha

Obszary te zostały wskazane w planie ogólnym jako strefy górnictwa (SG). Dla stref oznaczonych symbolem SG nie ustalono wskaźników urbanistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Jarocin nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.12 Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zasoby zabytkowe znajdujące się na obszarze gminy Jarocin pochodzą przede wszystkim z okresu od drugiej połowy XIX wieku do pierwszej połowy XX wieku. Jednym z najstarszych obiektów jest dawna kaplica greckokatolicka zlokalizowana w miejscowości Szyperki, ufundowana w połowie XIX wieku przez ziemianina Srokowskiego. Do ważnych obiektów sakralnych należą również kościoły w Jarocinie oraz Domostawie, które zostały wybudowane na początku XX wieku. Elementem dziedzictwa historycznego gminy są także obiekty o charakterze sepulkralnym, takie jak cmentarz parafialny w Domostawie oraz mogiły żołnierzy poległych w czasie II wojny światowej. Uzupełnieniem lokalnego krajobrazu kulturowego są przede wszystkim przykłady tradycyjnej, drewnianej zabudowy zagrodowej.

Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru oraz ewidencji zabytków prezentują poniższe tabele. Ponadto na terenie gminy znajduje się 131 stanowisk archeologicznych.

Tabela 5 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Rejestr zabytków
1.	Domostawa	Kościół parafialny p.w. Matki Bożej Królowej Polski	Rejestr zabytków województwa podkarpackiego poz. A-804, decyzja z dnia 09.05.2012 r.
2.	Domostawa	Najstarsza część cmentarza parafialnego w Domostawie	Rejestr zabytków województwa podkarpackiego poz. A-388, decyzja z dnia 17.06.2016 r.
3.	Jarocin	Zespół kościelno-plebański w Jarocinie, w skład którego wchodzi kościół parafialny p.w. Matki Bożej Bolesnej z lat 1911-13 i budynek plebanii z 1946 r.	Rejestr zabytków województwa podkarpackiego poz. A-660, decyzja z dnia 21.10.2010 r.
4.	Na północ od wsi Jarocin	Zbiorowa mogiła pomordowanych w 1942 r. Żydów	Rejestr zabytków poz. A-502, decyzja z dnia 24.05.1993 r.
5.	Katy-Maciszów	Zbiorowa mogiła wojenna z 1943 r.	Rejestr zabytków poz. A-503, decyzja z dnia 24.05.1993 r.
6.	Zdziary	Cmentarz wojenny z II wojny światowej	Rejestr zabytków poz. A-391, decyzja z dnia 17.06.1988 r.
7.	Zdziary	Mogiła partyzancka z 1944 r.	Rejestr zabytków poz. A-504, decyzja z dnia 24.05.1993 r.

Źródło: Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków

Tabela 6 Wykaz zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Czas powstania	Nr poz. w rejestrze zabytków
1	Dz. ew. nr 872 Jarocin	Kościół Parafialny pw. Matki Bożej Bolesnej w zespole kościelno-plebańskim w Jarocinie	1911-1913 r.	Nr A-660 z dnia 21.10.2011 r.
2	Dz. ew. nr 871 Jarocin	Plebania w zespole kościelno-plebańskim w Jarocinie	1946 r.	Nr A-660 z dnia 21.10.2011 r.
3	Dz. ew. nr 1840 Domostawa	Kościół Parafialny p.w. Matki Bożej Królowej Polski	1911 r.	Nr A-804 z dnia 09.05.2012 r.
4	Dz. ew. nr 1853 Domostawa	Najstarsza część cmentarza rzymsko-katolickiego	1914 r.	Nr A-388 z dnia 17.06.1988 r.
5	Dz. ew. nr 750/7 Jarocin	Zbiorowa mogiła Żydów	1942 r.	Nr A-502 z dnia 24.05.1993 r.
6	Katy (w pobliżu drogi leśnej ze Studzieńca do Katów)	Zbiorowa mogiła Żydów	1942 r.	Nr A-503 z dnia 24.05.1993 r.
7	Dz. ew. nr 1143 Zdziary	Mogiła partyzantów AL i BCH	1944 r.	Nr 504/A z dnia 24.05.1993 r.
8	Zdziary (w lesie, ok. 2km od drogi Jarocin-Rzeszów)	Cmentarz wojenny z II Wojny Światowej	1943r.	Nr 394/A z dnia 17.06.1988 r.
9	Dz. ew. nr 358 Szyperki	Kaplica grekokatolicka ob. rzymskokatolicka p.w. Narodzenia NMP należąca do parafii p.w. MB Bolesnej w Jarocinie	Ok. 1875 r.	
10	Dz. ew. nr 594 Golce	Kaplica murowana	1929 r.	
11	Dz. ew. nr 2050 Jarocin	Kapliczka „Pod Dziewą”	Druga połowa XVIII w.	
12	Dz. ew. nr 157/40 Szyperki	Kapliczka przydrożna	1915 r.	
13	Dz. ew. nr 1932 Mostki	Kapliczka „Na klinowej Górze”	Początek XX w.	
14	Dz. ew. nr 1192 Majdan Golczański	Kapliczka przydrożna	1931 r.	
15	Dz. ew. nr 237 Mostki	Dom drewniany nr 159	Ok. 1920 r.	
16	Dz. ew. nr 1972/3 Jarocin – Jarocin 14	Dom drewniany nr 14	1916 r.	
17	Dz. ew. nr 259 Szyperki, Szyperki 66	Dom nr 66	1935 r.	
18	Dz. ew. nr 274/1 Szwedz	Była szkoła, obecnie dom	1946 – 1950 r.	
19	Dz. ew. nr 1693 Jarocin, Jarocin 70	Dom nr 70	Początek XX w.	

20	Dz. ew. nr 935/1 Szwedy, Szwedy 1	Chałupa w Zagrodzie nr 1	1913 r.	
21	Dz. ew. nr 935/1 Szwedy, Szwedy 1	Stodoła w Zagrodzie nr 1	1913 r.	
22	Dz. ew. nr 935/1 Szwedy, Szwedy 1	Stajnia w Zagrodzie nr 1	1913 r.	
23	Dz. ew. nr 602/1 Golce, Golce 34	Dom nr 34	Początek XX w.	
24	Dz. ew. nr 919 Jarocin	Nagrobki „Ś.P. WIKTORIA KARKUT”, „Ś.P. KATARZYNA POŁKA”	1921 – 1922 r.	
25	Dz. ew. nr 919 Jarocin	Nagrobek „Ś.P. JULJANNA WĘGLIŃSKA”	1927 r.	
26	Dz. ew. nr 919 Jarocin	Nagrobek „Ś.P. ANNA Z KOCHAŃCZYKÓW OSTROWSKA”	1926 r.	
27	Dz. ew. nr 919 Jarocin	Nagrobek „Ś.P. MIKOŁAJ CUDZIŁO”	1930 r.	
28	Dz. ew. nr 919 Jarocin	Nagrobek „Ś.P. ANIELA Z SZWEDÓW BURA”	1937 r.	
29	Dz. ew. nr 919 Jarocin	Nagrobek „Ś.P. AGNIESZKA PODPORA”	1932 r.	
30	Dz. ew. nr 1390/2 Jarocin, Jarocin 114	Szkoła, obecnie Gminne Centrum Kultury	1907 – 1911 r.	
31	Jarocin Nr. obszaru 92-79 Nr stanowiska 5 Nr stanowiska na obszarze 5	Stanowisko archeologiczne Osada	I okres epoki brązu	
32	Jarocin Nr. obszaru 92-79 Nr stanowiska 13 Nr stanowiska na obszarze 50	Stanowisko archeologiczne Osada	Epoka brązu	
33	Jarocin Nr. obszaru 92-79 Nr stanowiska 11 Nr stanowiska na obszarze 48	Stanowisko archeologiczne Osada	II okres epoki brązu	
34	Jarocin Nr. obszaru 92-79 Nr stanowiska 5 Nr stanowiska na obszarze 30	Stanowisko archeologiczne Osada	II-IV okres epoki brązu	
35	Szyperki Nr. obszaru 92-79 Nr stanowiska 18 Nr stanowiska na	Stanowisko archeologiczne Osada	środkowy neolit	

	obszarze 43			
36	Katy-Kutyły Nr. obszaru 91-78 Nr stanowiska 3 Nr stanowiska na obszarze 11	Stanowisko archeologiczne Obozowiko	mezolit	
37	Majdan Golczański – Zalomy Nr. obszaru 92-80 Nr stanowiska 5 Nr stanowiska na obszarze 12	Stanowisko archeologiczne Osada	wczesny okres epoki brązu	
38	Majdan Golczański Nr. obszaru 92-79 Nr stanowiska 6 Nr stanowiska na obszarze 57	Stanowisko archeologiczne Osada	II okres epoki brązu	
39	Domostawa Nr. obszaru 91-79 Nr stanowiska 10 Nr stanowiska na obszarze 11	Stanowisko archeologiczne Obozowiko	mezolit	

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków

Tabela 7 Stanowiska archeologiczne wpisane do Krajowej Ewidencji Zabytków

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska w obszarze	Stanowisko w miejscowości
1	Zdziary	092-078	1	1
2	Zdziary	092-079	65	9
3	Szwedy	091-078	4	1
4	Mostki - Nalepy	091-079	29	7
5	Mostki - Nalepy	091-079	28	6
6	Mostki	091-080	5	6
7	Mostki	091-080	4	4
8	Mostki	091-080	3	2
9	Mostki	092-080	11	8
10	Mostki	092-080	10	7
11	Majdan Golczański	092-080	7	2
12	Majdan Golczański	092-080	6	1
13	Majdan Golczański	092-080	8	3
14	Majdan Golczański	092-080	9	4
15	Katy Kutyły	091-078	10	2
16	Katy Kutyły	091-078	11	3
17	Katy	091-079	10	2
18	Katy	091-079	26	3
19	Katy	091-079	25	1
20	Jarocin	092-079	2	2

21	Jarocin	092-079	3	3
22	Jarocin	092-079	6	7
23	Jarocin	092-079	4	4
24	Jarocin	092-079	1	1
25	Golce	092-080	2	1
26	Golce	092-080	5	4
27	Golce	092-080	3	2
28	Golce	092-080	4	3
29	Domostawa	091-079	1	2
30	Domostawa	091-078	3	4
31	Domostawa	091-078	2	1
32	Domostawa	091-079	6	5
33	Domostawa	091-079	2	3
34	Domostawa	091-079	2	3
35	Domostawa	091-079	3	1
36	Jarocin	091-079	9	6
37	Domostawa	091-079	12	12
38	Mostki	091-079	16	3
39	Domostawa	091-079	13	13
40	Domostawa	091-079	14	14
41	Golce	092-080	29	18
42	Golce	092-080	27	16
43	Golce	092-080	49	14
44	Golce	092-080	48	17
45	Domostawa	091-079	11	10
46	Mostki	091-079	24	5
47	Golce	092-080	26	15
48	Domostawa	091-079	15	15
49	Domostawa	091-079	23	16
50	Golce	093-080	21	23
51	Mostki	091-080	21	9
52	Szyperki	092-079	25	2
53	Szyperki	092-079	24	1
54	Golce	093-080	20	22
55	Jarocin	092-079	19	8
56	Jarocin	092-079	20	9
57	Zdziary	092-079	21	4
58	Zdziary	092-079	22	5
59	Borki	092-079	15	14
60	Borki	092-079	16	15
61	Domostawa	091-078	9	8
62	Szyperki	092-079	35	10
63	Szyperki	092-079	36	11
64	Szyperki	092-079	37	12
65	Szyperki	092-079	39	14
66	Domostawa	091-078	15	9
67	Szyperki	092-079	40	15

68	Szyperki	092-079	26	3
69	Domostawa	091-078	16	11
70	Jarocin	092-079	55	18
71	Majdan Golczański	092-079	57	6
72	Katy	091-078	12	4
73	Szyperki	092-079	41	16
74	Szyperki	092-079	42	17
75	Szyperki	092-079	44	19
76	Szyperki	092-079	45	20
77	Szyperki	092-079	46	21
78	Jarocin	092-079	47	10
79	Szyperki	092-079	34	9
80	Zdziary	092-078	15	2
81	Jarocin	092-079	49	12
82	Jarocin	092-079	51	14
83	Jarocin	092-079	52	15
84	Jarocin	092-079	53	16
85	Jarocin	092-079	50	13
86	Szwedy	091-078	8	3
87	Szwedy	091-078	7	2
88	Szyperki	092-079	27	4
89	Szyperki	092-079	38	13
90	Szyperki	092-079	43	18
91	Zdziary	092-079	28	7
92	Majdan Golczański	092-079	17	5
93	Żdziary	092-079	18	3
94	Zdziary	092-079	29	8
95	Jarocin	092-079	48	11
96	Jarocin	092-079	54	17
97	Katy	091-078	11	3
98	Szwedy	091-078	13	4
99	Szwedy	091-078	18	5
100	Zdziary	092-078	43	3
101	Szyperki	092-079	31	6
102	Jarocin	092-079	56	19
103	Majdan Golczański	092-079	58	7
104	Mostki	092-079	59	10
105	Mostki	092-079	60	11
106	Katy	091-078	10	2
107	Jarocin	092-079	5	5
108	Domostawa	091-078	17	16
109	Szyperki	092-079	30	5
110	Jarocin	092-079	61	20
111	Jarocin	092-079	62	21
112	Szwedy	091-078	19	6

113	Majdan Golczański	092-079	63	8
114	Jarocin	092-079	64	22
115	Majdan Golczański	092-080	12	5
116	Szyperki	092-079	32	7
117	Szyperki	092-079	33	8
118	Mostki	092-080	14	9
119	Golce	092-080	17	7
120	Domostawa	091-079	8	6
121	Golce	092-080	19	9
122	Golce	092-080	23	13
123	Mostki	092-080	24	11
124	Golce	092-080	16	6
125	Golce	092-080	22	12
126	Golce	092-080	18	8
127	Golce	092-080	20	10
128	Golce	092-080	21	11
129	Mostki	092-080	15	10
130	Golce	092-080	13	5
131	Domostawa	091-079	6	5

Źródło: NID

Występujące na terenie gminy Jarocin obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi są objęte ochroną. Ochronie podlegają również stanowiska archeologiczne. Plan ogólny nie generuje oddziaływania w tym zakresie. Na terenach występowania stanowisk archeologicznych możliwa jest realizacja inwestycji, jednak te działania regulują uwarunkowania prawne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Zapisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami umożliwiają inwestowanie na terenach zajmowanych przez stanowiska archeologiczne jedynie pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego wiążącego się z usunięciem wierzchniej warstwy gleby. Wszelkie działania w granicach ochrony konserwatorskiej powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Natomiast jakiegokolwiek prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków bądź w jego otoczeniu wymagają uzyskania pozwolenia WKZ na ich wykonywanie.

Oznaczenie zabytków na załączniku graficznym dołączonym do uzasadnienia daje możliwość ich podstawowej identyfikacji, jednocześnie zachowując wystarczający stopień szczegółowości opracowania pozwalający na właściwą weryfikację na etapie opracowania planu miejscowego czy projektu decyzji WZ. Jednocześnie przyjęte strefy planistyczne i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania pozwalają na właściwą ochronę zabytków co potwierdza uzgodnienie projektu planu ogólnego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Jarocin nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

2.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Jarocin nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

2.15 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Jarocin występują obszary, które ograniczają możliwość użytkowania i zagospodarowywania poszczególnych terenów. Należą do nich formy ochrony przyrody, w tym otulina Parku Krajobrazowego „Lasy Janowskie”, dwa obszary Specjalnej Ochrony Natura 2000 oraz pomniki przyrody

Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Jarocin zaliczono również obszary szczególnego zagrożenia powodzią tj.:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q = 10\%$, raz na 10 lat,
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q = 1\%$, raz na 100 lat.

Na terenie gminy występują linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia, wokół których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu działek oraz zachowanie wymaganych szerokości pasów technicznych dla linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ograniczenia w użytkowaniu stanowią również grunty rolne klasy III oraz grunty leśne, dlatego w celu ochrony walorów rolniczych, przyrodniczych i krajobrazowych gminy, znaczną część obszaru jednostki stanowią strefy otwarte (SO) zabezpieczające te grunty przed niekontrolowanym zagospodarowaniem.

Potencjalnymi obszarami ograniczonego użytkowania są tereny położone w odległości do 150 m od stref cmentarzy. Jednakże o docelowym zasięgu cmentarza, ostatecznych granicach terenu grzebalnego i jego funkcji czynnej będzie decydować dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego na etapie planu ogólnego stref tych nie można jednoznacznie uznać za obszary ograniczonego użytkowania, zatem idąc dalej wskazywanie stref ochrony sanitarnej w części graficznej uzasadnienia może być na etapie planu ogólnego mylące, bowiem jak wyżej wskazano w kolejnych procedurach planistycznych wykazane zostaną docelowe zasięgi części grzebalnej cmentarzy, parkingi i tereny komunikacji, tereny usług pogrzebowych czy handlu niezbędnego do obsługi cmentarzy.

W gminie Jarocin zlokalizowane są również obszary i tereny górnicze wyznaczone głównie w celu eksploatacji piasków i żwirów.

Dokładne ustalenia w sprawie obszarów ograniczonego użytkowania, w tym określenie zasięgu stref kontrolowanych od sieci i innych niezbędnych elementów wynikających z uwarunkowań danego obszaru zostaną wskazane na etapie opracowania planów miejscowych.

2.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Gmina Jarocin dotychczas nie uchwaliła Gminnego Programu Rewitalizacji, zatem nie zostały wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

2.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Jarocin nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

2.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada Powiatu Niżańskiego nie wyznaczyła dotychczas na terenie powiatu niżańskiego obszarów cichych w aglomeracji lub poza aglomeracją.

2.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Gmina Jarocin charakteryzuje się przeciętnymi uwarunkowaniami glebowymi dla rozwoju rolnictwa. Gleby klasy III (stanowiące głównie łąki) zajmują ok. 1,3% wszystkich użytków rolnych na obszarze opracowania. Występują one głównie w dolinach cieków w północnej i południowej części gminy. Ok. 34,6% stanowią gleby zaliczane do IV klasy bonitacyjnej. Gleby najsłabszych klas są dominujące i stanowią kolejno ok. 41,1% w przypadku użytków klasy V i ok. 22,1% w przypadku użytków klasy VI.

Znaczny obszar w gminie stanowią grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione - 41,7%.

Znaczne tereny użytków rolnych jak i leśnych zostały w planie ogólnym zaliczone do strefy otwartej (SO), w celu utrzymania ich sposobu zagospodarowania.

2.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Jarocin nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Gmina Jarocin zlokalizowana jest poza obszarami pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Jarocin funkcjonują jednostki oświatowe, kulturowe, sportowe i zakłady opieki zdrowotnej, które zostały wyznaczone w planie ogólnym jako strefa umożliwiająca kontynuację funkcji usługowej.

Poniżej przedstawiono najważniejsze obiekty infrastruktury społecznej wraz z wyznaczoną w planie ogólnym strefą, umożliwiającą kontynuację istniejącej funkcji.

Tabela 8 Obiekty infrastruktury społecznej w gminie Jarocin

Lp.	Rodzaj Obiektu	Miejscowość	Nr działki	Strefa planistyczna
1.	Urząd Gminy Jarocin	Jarocin	979/1	SU
2.	Siedziba Ochotniczej Straży Pożarnej, Poczta, Sala obrad, Sala ślubów	Jarocin	1161, 1143/6	SU
3.	Publiczna Szkoła Podstawowa z halą sportową, placem zabaw oraz boiskiem wielofunkcyjnym	Jarocin	1415/21	SU
4.	Gminny Ośrodek Kultury Sportu Turystyki i Rekreacji	Jarocin	1390/2, 1390/4, 1414/1, 1414/2	SJ
5.	Ośrodek Pomocy Społecznej zlokalizowany w budynku mieszkalno-usługowym	Jarocin	1450	SJ
6.	Boisko piłkarskie z szatniami	Jarocin	904/4, 904/8, 890/3	SU
7.	Scena plenerowa	Jarocin	912, 911/2	SU
8.	Niepubliczny Zakład Podstawowej Opieki Zdrowotnej	Jarocin	1740/1	SW
9.	Publiczna Szkoła Podstawowa z salą gimnastyczną oraz boiskami	Domostawa	623	SU
10.	Remiza Ochotniczej Straży Pożarnej	Domostawa	658/1, 656	SU
11.	Centrum Pielęgniarstwa Środowiskowo-Rodzinne i Rehabilitacji	Domostawa	1844	SU
12.	Świetlica wiejska	Szwedy	510/11, 510/12	SJ
13.	Świetlica wiejska	Kutuły	810/2	SJ
14.	Świetlica wiejska	Zdziary	311/1	SJ
15.	Dom Pomocy Społecznej (aktualnie jeszcze nie oddany do użytku)	Zdziary	327/16	SU
16.	Świetlica wiejska, klub seniora, Zespół Ratownictwa Medycznego	Szyperki	341/6, 341/7	SU
17.	Planowana świetlica wiejska	Szyperki	360	SJ
18.	Budynek szkoły	Golce	593, 592, 583/2	SU
19.	Świetlica wiejska oraz Punkt Świadczeń Usług Rehabilitacyjnych i Pielęgniarskich	Majdan Golczański	164	SU

Lp.	Rodzaj Obiektu	Miejscowość	Nr działki	Strefa planistyczna
20.	Świetlica wiejska	Mostki	1694	SU
21.	Świetlica wiejska	Katy	1029/4, 1029/5	SU

Infrastruktura transportowa

Układ transportowy gminy Jarocin opiera się na sieci dróg gminnych, powiatowych, wojewódzkich oraz krajowych. Przez obszar gminy przebiega droga ekspresowa S 19, z węzłem Żdziary, dzięki czemu gmina posiada dogodne połączenia drogowe ze stolicą województwa podkarpackiego – Rzeszowem, a także z miastami Nisko i Stalowa Wola oraz ze stolicą województwa lubelskiego – Lublinem.

Przez teren gminy Jarocin na odcinku o długości ok. 7 km przebiega droga wojewódzka nr 875. Trasa ta stanowi ważne połączenie komunikacyjne pomiędzy województwem podkarpackim a województwem lubelskim.

Łączna długość dróg gminnych na obszarze gminy Jarocin wynosi 88,904 km, z czego ok. 60% stanowią drogi o nawierzchni utwardzonej. Istotne znaczenie w systemie komunikacyjnym gminy mają drogi powiatowe o łącznej długości 44,106 km, które na całej swojej długości posiadają nawierzchnię utwardzoną.

Łącznie na obszarze gminy Jarocin około 76% dróg publicznych posiada nawierzchnię utwardzoną, natomiast pozostałe 24% stanowią drogi o nawierzchni gruntowej.

Istotnym elementem infrastruktury transportowej jest przebiegająca przez teren gminy Linia Hutnicza Szerokotorowa oraz linia kolejowa nr 66 relacji Zwierzyniec Towarowy – Stalowa Wola Południe.

Gmina aktywnie inwestuje także w zrównoważony transport. Realizuje szereg projektów budowy ścieżek pieszo-rowerowych z dofinansowaniem z funduszy europejskich (m.in. w ramach działań na terenie powiatu niżańskiego). W gminie znajduje się również infrastruktura powiązana z trasą Green Velo (MOR - Miejsce Obsługi Rowerzystów w Jarocinie).

Infrastruktura techniczna

Przez teren gminy Jarocin przebiegają sieci elektroenergetyczne:

- Sieć dystrybucyjna wysokiego napięcia 110 kV
- Sieć dystrybucyjna średniego napięcia

Gmina Jarocin nie posiada dystrybucji gazu ziemnego.

W odniesieniu do poszczególnych stref infrastruktury technicznej, transportowej czy społecznej obowiązują przepisy odrębne w zakresie ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, które należy respektować na etapie realizacji planów miejscowych. Ponadto wprowadzone strefy planistyczne w obszarze planu ogólnego umożliwiają budowę czy rozbudowę sieci infrastruktury technicznej. Na etapie kolejnych procedur planistycznych należy wyznaczyć odpowiednie strefy technologiczne czy kontrolowane od sieci elektroenergetycznych czy gazociągu wysokiego ciśnienia.

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego przyjęty został uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego nr XIII/218/25 z dnia 31 marca 2025 r. Audyt krajobrazowy identyfikuje, charakteryzuje oraz ocenia krajobrazy i na tej podstawie wyłania krajobrazy priorytetowe, czyli obszary szczególnie cenne dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe. Ponadto wskazuje zagrożenia dla krajobrazów oraz proponuje konkretne rozwiązania ochronne. Jednym z największych walorów opracowania jest jego wpływ na politykę przestrzenną kształtowaną zadaniami w zakresie planowania przestrzennego, wykonywanymi przez jednostki samorządu terytorialnego.

W obszarze gminy Jarocin wyznaczono zasięgi kilku krajobrazów o kodach: 18-512.47-01, 18-512.47-03, 18-512.47-05, 18-512.47-07, 18-512.47-08, 18-512.47-10, 18-512.47-13, 18-512.47-21, 18-512.47-22, 18-512.47-33.

Dla wyżej wymienionych krajobrazów audyt zawiera rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych oraz dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu. Wnioski i rekomendacje dla ww. obszarów skupiają się przede wszystkim na:

- ochronie walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,
- ochronie terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- utrzymaniu charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
- ochronie przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- ochronie naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk nieleśnych,
- kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,
- utrzymanie szlaków migracji zwierząt,
- minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko,
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Na terenie Gminy Jarocin nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

Audyt zawiera także rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu.

Ustalenia planu ogólnego umożliwiają realizację zadań rekomendowanych w Audycie krajobrazowym Województwa Podkarpackiego dla krajobrazów zidentyfikowanych w obszarze gminy Jarocin.

5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Plan ogólny Gminy Jarocin uwzględnia wymagania określone w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym na potrzeby opracowania planu ogólnego. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe stanowi odrębny dokument.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców. W celu jego określenia należy skorzystać z następującego wzoru, określonego w § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wyrysów i wypisów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.):

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

Gdzie:

- ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,
- PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
- P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców Gminy Jarocin udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto dane wynikające z ww. prognozy demograficznej dla gminy Jarocin, a następnie powiększono ją o 5%.

Rok	2024	2044
Liczba mieszkańców	5021	3447

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Jarocin prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 3447 \times 1,05 = \underline{\underline{3619,4 \text{ osoby}}}$$

- **Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM_0** zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 154 629 m²

$$PUM_0 = 154\,629\text{ m}^2$$

- **Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}**

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Gdzie:

- P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 30,8 m²/os
- P_{-10} - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 24,7 m²/os (na rok 2014)

Biorąc pod uwagę powyższe dane:

$$P_{20} = (3 \times 30,8) - (2 \times 24,7) = 43,0\text{ m}^2/\text{os}$$

Uwzględniając powyższe dane, biorąc pod uwagę wyżej wymieniony wzór oraz dopuszczenie, o którym mowa w ww. rozporządzeniu, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 3619,4\text{ os} - 154629\text{ m}^2 / 43\text{ m}^2/\text{os} \sim 24\text{ osoby}$$

Wobec powyższego wzoru zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 24 osoby.

Korzystając z dopuszczenia Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – **dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000 osób.**

Wobec powyższego zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 1000 osób.

7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe w pierwszej kolejności obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na podstawie planów miejscowych, kolejno obliczono powierzchnię luk w zabudowie w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Następnie dokonano korekty tychże powierzchni w odniesieniu do luk wyznaczonych w ramach obowiązujących planów oraz luk położonych w obszarach uzupełniania zabudowy poprzez zastosowanie wskaźnika korygującego zgodnie z poniższą tabelą, co wynika z założenia, iż w obszarach tych część powierzchni zostanie wykorzystana na realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, zieleni urządzonej i nieurządzonej jak również spodziewać się można ograniczeń w wykorzystaniu pełnej powierzchni ze względu na ukształtowanie terenu czy geometrię działek ewidencyjnych.

		Wskaźnik korygujący luki	
SUMA luk w MPZP - MN, MNU	1182833 m ²	0,7	827983 m²
SUMA luk w MPZP - RM	29852 m ²	0,8	23882 m²
SUMA luk w OUZ - SJ	807989 m ²	0,7	565592 m²
SUMA luk w OUZ - SZ	113629 m ²	0,8	90903 m²

Następnie w ramach sumy powierzchni luk w danym rodzaju zabudowy dokonano założenia procentowego podziału kształtowania się poszczególnych rodzajów zabudowy, zgodnie z poniższą tabelą. Założono, iż w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, wynikających z planów miejscowych, udział powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej wyniesie 70%, pozostałą część zakłada się na realizację usług towarzyszących, parkingów czy placów przy terenach usługowych. Dla zabudowy zagrodowej wynikającej z planów miejscowych założono udział na poziomie 80%, uwzględniając możliwość realizacji usług agroturystycznych. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w obszarach uzupełnienia zabudowy zastosowano udział na poziomie 60%, uwzględniając możliwość wyznaczenia na etapie planów miejscowych czy decyzji o warunkach zabudowy, w ramach wielofunkcyjności stref

planistycznych: terenów usług, zabudowy letniskowej, ogrodów działkowych, infrastruktury, komunikacji czy zieleni urządzonej i naturalnej.

Założenia podziału terenów w lukach:			Powierzchnia	Udział w powierzchni	Powierzchnia docelowa
1	MPZP	MN, MN-U	827983 m ²	0,7	579588 m ²
2	MPZP	RM	23882 m ²	0,8	19105 m ²
3	OUZ	SJ	565592 m ²	0,6	339355 m ²
4	OUZ	SZ	90903 m ²	0,6	54542 m ²

Do obliczeń chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy przeanalizowano zabudowania i powierzchnie działek występujące w poszczególnych miejscowościach gminy a następnie uśredniono te wartości.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,2, a dla zabudowy zagrodowej przyjęto wskaźnik na poziomie 0,3.

Biorąc pod uwagę powyższe założenia obliczono szacunek nadziemnej intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: $918944 \text{ m}^2 \times 0,2 = 183789 \text{ m}^2$
- dla zabudowy zagrodowej: $73647 \text{ m}^2 \times 0,3 = 22094 \text{ m}^2$

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy tj. **205883 m²**, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość P20 = 43 m²/os) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w ramach planów miejscowych oraz luk w istniejącej zabudowie (w tym w obszarach uzupełnienia zabudowy) w wartości **4788 osób**.

8. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

W oparciu o wyżej przedstawione obliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Jarocin w perspektywie 20 lat wynosi **1000 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale między 700 a 1300 osób.

ZAP		
nie mniejszy niż 70%	1000 osób	większy niż 130%
700 osoby		1300 osób

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcję mieszkaniową oraz w ramach wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy jest większa niż 130% zapotrzebowania, bowiem wynosi **4788 osoby**, w nawiązaniu do art. 13d ust. 3 „W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy”, **na obszarze gminy Jarocin nie wyznacza się stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.**

9. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

W związku z zaistniałą sytuacją określoną w art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), tj. „suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie” na obszarze gminy Jarocin wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o:

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w tym poszerzenia zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym,
- istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu oznaczoną jako grunty zabudowane i zurbanizowane w bazie danych ewidencji gruntów i budynków oraz na podstawie aktualnych ortofotomap.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania gminy, w tym istniejące zagospodarowanie, na obszarze gminy Jarocin wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- SU – strefa usługowa,

- SP – strefa gospodarcza,
- SR – strefa produkcji rolniczej,
- SI – strefa infrastrukturalna,
- SN – strefa zieleni i rekreacji,
- SC – strefa cmentarzy,
- SG – strefa górnictwa,
- SO – strefa otwarta,
- SK – strefa komunikacyjna.

Strefy planistyczne mogą mieć różne dopuszczenia w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego (np. w ramach strefy SP, SU czy SO) oraz mogą mieć różne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Szczegółowe zestawienie stref planistycznych (wskazujące profil podstawowy i profil dodatkowy) zostało przedstawione w załączniku do niniejszego uzasadnienia. Parametry i wskaźniki określone dla poszczególnych stref planistycznych zawarte są w pliku GML, na który składają się:

- granica opracowania planu ogólnego,
- strefy planistyczne,
- obszary uzupełnienia zabudowy,
- dokument formalny.

Obliczenia, o których mowa w art. 13d ust. 1 albo 3, zostały przedstawione w rozdziałach dot. bilansu terenu, tj. rozdział nr 6, 7, 8 i 10.

10.Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

Obszar uzupełnienia zabudowy

Ze względu na jedynie częściowe pokrycie powierzchni gminy planami miejscowymi w stosunku, rozwój zabudowy w gminie Jarocin w dużej mierze może odbywać się przy wykorzystaniu obszarów uzupełnienia zabudowy. Zatem wyznaczenie tychże obszarów jest niezwykle istotne i kluczowe dla rozwoju całej jednostki. Poza możliwością wyznaczenia stref planistycznych z funkcją mieszkaniową, możliwe będzie w obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczenie również innych terenów inwestycyjnych. Istotna tu jest również kwestia możliwości w przyszłości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, które przyspieszą procesy inwestycyjne.

Obszar uzupełniania zabudowy (zwany dalej OUZ) został wyznaczony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729), zwanego dalej „rozporządzeniem”.

W pierwszej kolejności wykorzystano dane wejściowe potrzebne do wykonania OUZ. W tym celu pozyskano od właściwego starosty aktualną bazę ewidencji gruntów i budynków wraz z bazą danych BDOT500 (dane w postaci plików GML). Ponadto, na potrzeby przygotowania bazy budynków niezbędnych do wygenerowania OUZ, wykorzystano również bazę obiektów topograficznych dostępnych w ramach prowadzonego zasobu BDOT10k – zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do tego celu wykorzystano rodzaje budynków określone według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- a) budynki przemysłowe o symbolu **101**,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu **103**,
- c) budynki biurowe o symbolu **105**,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu **106**,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu **107**,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu **109**,
- g) budynki mieszkalne o symbolu **110**.

Po przygotowaniu danych wyjściowych przeprowadzono kolejne procesy określone w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia. W wyniku przeprowadzonych czynności otrzymano bazę danych obejmującą wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni **2498058.08 m²**.

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie z powyższym wzorem wyliczono, iż OUZ można rozszerzyć o obszar łącznej powierzchni nie przekraczającej:

$$P_p = 25 \% * (6714288,26 - 2498058,08) = \mathbf{1054057,55 \text{ m}^2}$$

Kolejnym krokiem po wyznaczeniu wyjściowego OUZ było rozszerzenie obszaru, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia o obszar nie większy niż wynika to z powyższych obliczeń.

Przy rozszerzeniu OUZ kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz przyjętą polityką przestrzenną gminy. Rozszerzenia obszaru OUZ mają miejsca na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary zurbanizowane lub zlokalizowane w bezpośrednim obszarze terenów zurbanizowanych, charakteryzujące się

najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w niezbędne media funkcjonujące w gminie. W planie ogólnym OUZ rozszerzano w miejscach potencjalnego rozwoju danego typu zabudowy, uwzględniając jednocześnie część wniosków Wójta Gminy Jarocin, mieszkańców i inwestorów.

Obszar uzupełnienia zabudowy został powiększony sumarycznie o wartość **1052031 m²**, zatem dopuszczoną wartość powiększenia wynikającą z wyżej wymienionego wzoru wykorzystano niemal w 100%.

Obszar zabudowy śródmiejskiej

Obszar zabudowy śródmiejskiej nie został wyznaczony, bowiem w gminie Jarocin nie występują obszary charakteryzujące się zabudową śródmiejską.

11.Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

W opracowywanym planie ogólnym dla każdej ze stref planistycznych określono odpowiednie lokalne standardy urbanistyczne, zgodne z wymogami zawartymi w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Standardy te obejmują m.in. funkcje przypisane poszczególnym strefom oraz zasady dotyczące maksymalnej intensywności zabudowy, jej wysokości i udziału powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni strefy. Dodatkowo wyznaczono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w strefach, dla których takie standardy przewiduje przepis ustawy.

Przy ustalaniu wskaźników urbanistycznych skorzystano z zapisów obowiązujących miejscowych planów przestrzennych, a w przypadku powierzchni biologicznie czynnej uwzględniono również wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii (Dz.U. 2023 poz. 2758 z późn. zm.).

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym jest podstawowym narzędziem kształtującym politykę przestrzenną gminy. Dzięki wyznaczeniu odpowiednich stref planistycznych możliwy będzie rozwój poszczególnych terenów gminy, zarówno w oparciu o realizację planów miejscowych jak i decyzji o warunkach zabudowy. Jest to główna i najważniejsza przyczyna wyznaczenia szeregu stref planistycznych. Ponadto w związku z rolniczym charakterem gminy, strefy planistyczne zostały wyznaczone w celu ukierunkowania jednostki na utrzymanie jej podstawowej funkcji, tj. funkcji rolniczej. Przeważają strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową oraz uzupełniającą mieszkaniową jednorodzinną, a także strefy produkcji rolniczej oraz strefy otwarte.

W ramach przygotowywanego planu ogólnego nie zaproponowano lokalnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Wynika to z wcześniejszych rozdziałów uzasadnienia, wskazujących, że obecne potrzeby mieszkańców w tym zakresie są zabezpieczone, a w dokumencie przewidziano rezerwę terenów pod rozwój przestrzeni publicznych. Rozmieszczenie tych terenów gwarantuje szybki i wygodny dostęp dla lokalnej społeczności.

W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz wybrane profile dodatkowe. Wszystkie strefy planistyczne wskazane w planie ogólnym gminy Jarocin zostały wyszczególnione w formie tabelarycznej, stanowiącej załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne określone dla poszczególnych stref planistycznych zostały wskazane w pliku GML obejmującym projekt planu ogólnego.

Spis rycin

Ryc. 1 Lokalizacja gminy Jarocin na tle powiatów	6
Ryc. 2 Obręby ewidencyjne w granicach gminy Jarocin	7
Ryc. 3 Krajobraz wiejski gminy Jarocin – miejscowość Zdziary (źródło: materiały własne) ..	8
Ryc. 4 Krajobraz wiejski gminy Jarocin – miejscowość Deputaty (źródło: materiały własne)	8
Ryc. 5 Lesistość gminy Jarocin (materiały własne)	9
Ryc. 6 Droga ekspresowa S19 wraz z ekoduktem (materiały własne)	9
Ryc. 7 Elektrownia słoneczna w gminie Jarocin – miejscowość Golce (źródło: materiały własne).....	10
Ryc. 8 Zalew w Jarocinie (źródło: materiały własne)	10
Ryc. 9 Formy ochrony przyrody na terenie gminy Jarocin	13
Ryc. 10 Obszary zagrożone powodzią na terenie gminy Jarocin	16

Spis tabel

Tabela 1 Pomniki przyrody w gminie Jarocin.....	15
Tabela 2 Ujęcia wód podziemnych posiadające strefę ochrony bezpośredniej na terenie gminy Jarocin.....	17
Tabela 3 Okresowe ujęcia wód powierzchniowych na terenie gminy Jarocin	17
Tabela 4 Charakterystyka złóż na terenie Gminy Jarocin	18
Tabela 5 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków	19
Tabela 6 Wykaz zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.....	20
Tabela 7 Stanowiska archeologiczne wpisane do Krajowej Ewidencji Zabytków.....	22
Tabela 8 Obiekty infrastruktury społecznej w gminie Jarocin	28

Załączniki:

- Nr 1 – Strefy planistyczne w gminie Jarocin – wykaz w formie tabelarycznej