

UCHWAŁA NR XX/153/2020
RADY MIEJSKIEJ RAKONIEWIC

z dnia 20 października 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic
Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XIV/108/2020 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 28 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach, Rada Miejska Rakoniewic stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, zatwierdzonej uchwałą nr XXV/177/2012 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 12 listopada 2012 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rakoniewic o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rakoniewic 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 45°;
- 4) **lukarnie** - rozumie się przez to pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0m:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 60% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków

pomocniczych na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linię zabudowy do 1,0m:

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
- innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;

- 7) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 8) **strefie zieleni** – rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów o docelowej wysokości minimalnej 2,0m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch lub trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;
- 9) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m², gastronomii, handlu, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

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

1) tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**,
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**,
- d) zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U**,
- e) zabudowy usługowej, oznaczone symbolem: **U**,
- f) zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: **US**,
- g) obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem: **RU**,
- h) zabudowy garażowej, oznaczone symbolem: **KG**,
- i) infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E, 2E**,

2) tereny komunikacji:

- a) dróg publicznych – klasy głównej, oznaczone symbolem: **KDG**,
- b) dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**,
- c) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §25,
- b) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
- b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
- c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,
- d) lokalizację dojazdów.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, bez znaczącej ingerencji w konfigurację terenu, lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §26 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem U:
 - w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

- w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej;

e) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się w granicach stanowisk archeologicznych nr AZP 58-21/46 i AZP 58-21/50, oznaczonych na rysunku planu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie stanowiska archeologicznego.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: US, KDG, KDD.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,1, maksymalna – 2,25,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%,
- e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do czterech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 14,0 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,0 m,
- f) geometria dachu: dach płaski, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- h) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5,
- i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) łączników między budynkami,
- b) balkonów,
- c) podziemnych hal garażowych,
- d) placów zabaw i urządzeń sportu i rekreacji,
- e) usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 7MN, 8MN, 9MN**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,9,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%,

g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
- budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,0 m,

h) geometria dachu:

- dla terenów 1MN, 2MN: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla pozostałych terenów: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
- d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 45%,
- g) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
- budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,0 m,

h) geometria dachu: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
- w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych);

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 600,0m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- 300,0m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1MN/U, 2MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
- d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,5,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%,
- h) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
- budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,0 m,

i) geometria dachu:

- dla terenów 2MN/U i 7MN/U: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla pozostałych terenów: dach stromy dwu- lub wielospadowy,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

k) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **3MN/U, 4MN/U, 5MN/U**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- c) lokalizację jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na jednej działce budowlanej,
- d) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,

- f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,35,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%,
- h) wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,0 m,
- i) geometria dachu:
- dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 600,0m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - 300,0m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - 600,0m² dla zabudowy usługowej,
 - zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5,
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U**:

- 1) ustala się:
- a) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- b) zakaz lokalizacji:
- usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,5,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
- f) maksymalną wysokość zabudowy: do 12,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni budynków techniczno-produkcyjnych wraz z obudową kubaturową do wysokości nieprzekraczającej 15,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi;
- g) geometria dachu: dowolna;
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- i) lokalizację strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5,
- k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) lokalizację urządzeń wodnych,
- c) lokalizację parkingów kubaturowych naziemnych,
- d) lokalizację placów manewrowych i montażowych,
- e) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **U**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy usługowej;
- b) lokalizację zabudowy w formie wolnostojącej,
- c) lokalizację jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
- d) lokalizację usług nieuciążliwych,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,35,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%,
- h) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
- i) geometria dachu:
 - dach płaski,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 1000,0m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5,
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **US**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy usługowej – usług sportu i rekreacji;
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 70%;
- d) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,2;
- e) maksymalna wysokość zabudowy: do 8,0m,
- f) geometria dachu: dowolna,
- g) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- h) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5,
- i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **RU**:

1) ustala się:

- a) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,
- e) maksymalną wysokość zabudowy: do 12,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 20% powierzchni budynków techniczno-produkcyjnych wraz z obudową kubaturową do wysokości nieprzekraczającej 15,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi;
- f) geometria dachu: dowolna;
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- h) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5,
- i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą,
- b) lokalizację parkingów kubaturowych naziemnych,
- c) lokalizację placów manewrowych i montażowych,
- d) stosowanie łączników pomiędzy budynkami.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KG**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy garażowej,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 90% powierzchni działki budowlanej;
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 5%;
- d) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 – maksymalna 0,9;
- e) maksymalna wysokość zabudowy: do 4,0m,
- f) geometria dachu: dach płaski
- g) w przypadku nowo wydzielanych działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 25m², przy czym zasady podziału działki nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- h) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5,
- i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §26 ust. 1 pkt 6, 7 i 8.

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację parkingu naziemnego,
- b) lokalizację usług nieuciążliwych, związanych z obsługą pojazdów,
- c) lokalizację blaszanych budynków pomocniczych.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1E**, **2E** ustala się:

- 1) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 – maksymalna 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: do 4,0m;
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) w przypadku nowo wydzielanych działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 30m², przy czym zasady podziału działki nie dotyczą poszerzenia dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §26 ust. 1 pkt 5.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDG** ustala się:

- 1) teren dróg publicznych – klasy głównej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 13,0m,
- 3) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

- 1) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenu 1KDD, nie mniej niż: 6,0m,
 - b) dla terenów 2KDD, 4KDD, nie mniej niż: 8,0m,
 - c) dla terenu 3KDD, nie mniej niż: 10,0m;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** ustala się:

- 1) teren dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenów 1KDW, 5KDW, nie mniej niż: 8,0m,
 - b) dla terenów 2KDW, 3KDW, nie mniej niż: 10,0m,
 - c) dla terenu 4KDW, nie mniej niż: 12,0m,
 - d) dla terenu 6KDW, nie mniej niż: 4,0m,
 - e) dla terenu 7KDW, nie mniej niż 6,0m;
- 3) dla terenów 1KDW i 7KDW, lokalizację placów do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 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.

§ 24. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MW zgodnie z §9 pkt. 1 lit. j),
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN zgodnie z §10 pkt. 1 lit. j), §11 pkt. 1 lit. j),
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z §12 pkt. 1 lit. j), §13 pkt. 1 lit. j),
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem: P/U zgodnie z §14 pkt. 1 lit. h),
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem: U zgodnie z §15 pkt. 1 lit. j);
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem: US zgodnie z §16 pkt. 1 lit. g);
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem: RU zgodnie z §17 pkt. 1 lit. g);
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem: KG zgodnie z §18 pkt. 1 lit. g);
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 16,0m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 25. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14,0m (po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z obowiązywania strefy 10-krotności wysokości elektrowni wiatrowych, oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych , zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDG – klasy głównej,
 - b) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KDW;
- 3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;
- 6) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - f) 1 miejsce postojowe na terenie US;
- 7) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce postojowe dla funkcji produkcyjnej oraz magazynów i składów;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m²;
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

§ 27. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

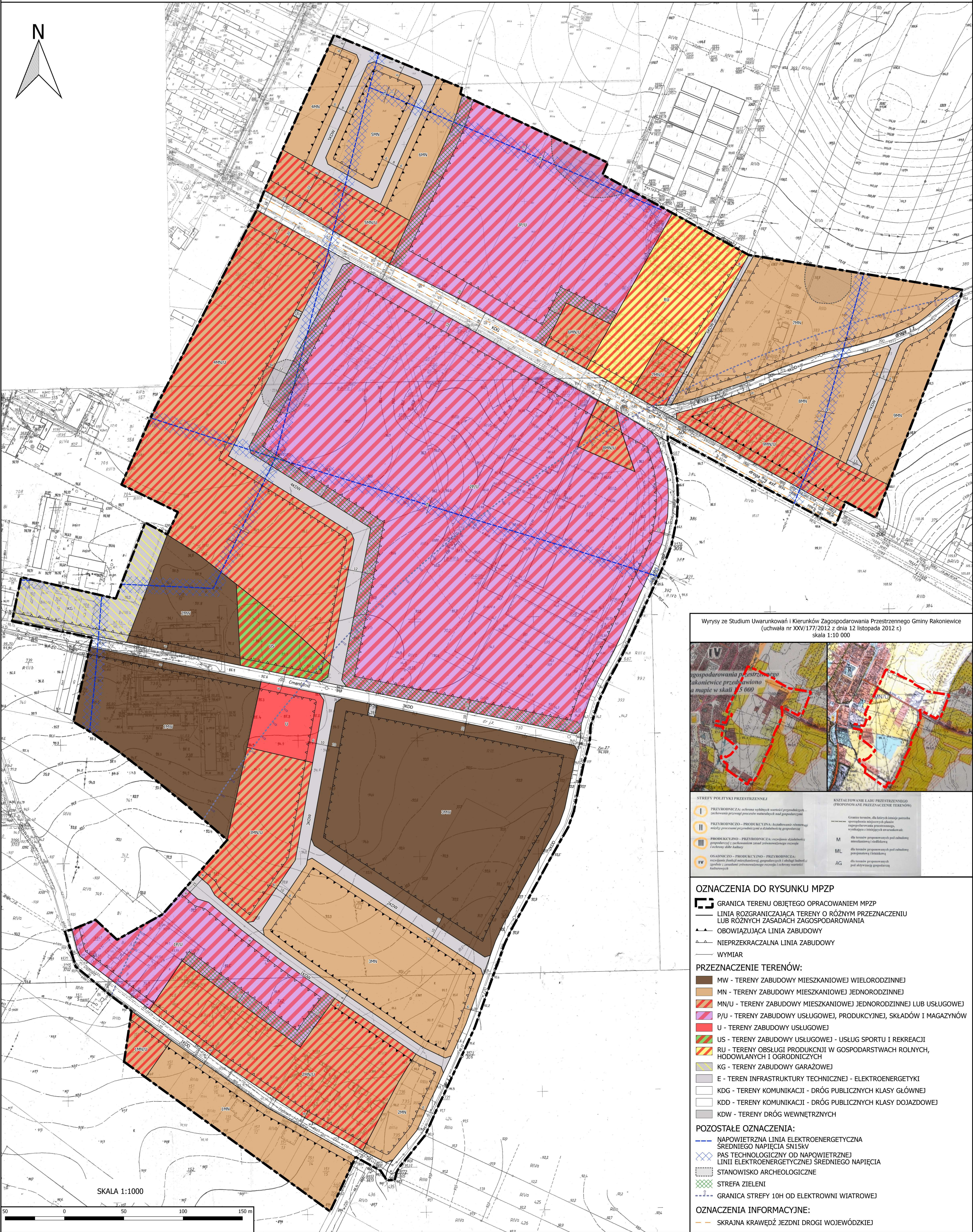
Rozdział 3. **Przepisy końcowe**

§ 28. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów - 30%.

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rakoniewic.

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

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC DĘBOWEJ, CMENTARNEJ I WIELICHOWSKIEJ W RAKONIEWICACH



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/153/2020

Rady Miejskiej Rakoniewic

z dnia 20 października 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIEJSKIEJ RAKONIEWIC**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miejska Rakoniewic rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 7 sierpnia 2020r. do 31 sierpnia 2020r.. W dniu 27 sierpnia 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uwagi były przyjmowane do dnia 15 września 2020 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska Rakoniewic nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/153/2020

Rady Miejskiej Rakoniewic

z dnia 20 października 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ RAKONIEWIC

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska Rakoniewic rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w części nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej oraz terenu dróg publicznych i wewnętrznych, wymaga rozbudowy nowej gminnej sieciowej infrastruktury technicznej, przy czym ze względu na strukturę własnościową tego terenu i projektowane funkcje, leżą także w gestii przyszłych inwestorów i będą opierały się na wzajemnej współpracy pomiędzy nim a gminą.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury techniczno - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan zakłada rozbudowę i modernizację istniejących dróg gminnych, co może stanowić obciążenie budżetu gminy – w zależności od porozumień zawartych z zarządcą drogi i potencjalnym Inwestorem.

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanymi z nią ewentualnymi wykupami terenów pod rozbudowę prowadzić będą właściwe jednostki samorządowe.

2. W przypadku zadań publicznych wyłonienie wykonawcy powinno odbywać się w trybie i na zasadach określonych w ustawie - Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizacje i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Uzasadnienie

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach**

1.Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 36 ha w granicach obrębu geodezyjnego Rakoniewice Wieś i Rakoniewice. Granice planu od północy wyznaczają działki położone przy drodze wojewódzkiej nr 312 (Rakoniewice-Czacz), granicę wschodnią stanowi nieutwardzona droga gminna oraz pola uprawne, od południa obszar opracowania ograniczony jest przez zabudowania przy ul. Dębowej, natomiast granica zachodnia wyznaczona jest przez pola uprawne oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, garażową i mieszkaniowo-usługową, położoną przy drodze wojewódzkiej nr 312 (ul. Wielichowska). Teren opracowania to typowy obszar podmiejski. Obejmuje tereny jeszcze niezabudowane: przede wszystkim pola uprawne, łąki i zurbanizowane grunty niezabudowane – szczególności w rejonie ulicy Dębowej oraz tereny istniejącej zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej. W rejonie ulicy Cmentarnej Znajdują się cztery budynki mieszkalne wielorodzinne, natomiast w rejonie ulicy Wielichowskiej (DW 312) pojawia się zabudowa produkcyjno-usługowa. Na zachód od obszaru opracowania występuje śródmiejska zabudowa Rakoniewic, na którą składają się funkcje: mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa. W pozostałych kierunkach poza granicami opracowania dominują grunty rolne. Południowo-wschodnia część opracowania znajduje się w granicach strefy dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej, zlokalizowanej poza granicami planu - na dz. nr ewid. 425, obręb Drzymałowo.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XIV/108/2020 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 28 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach.

3.W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, (uchwała nr XXV/177/2012 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 12 listopada 2012 r.), analizowany obszar leży w całości w granicach administracyjnych miasta Rakoniewice, gdzie miasto oznaczone jest cyfrą IV - strefa osadniczo-produkcyjno - przyrodnicza, z częściowo proponowanym przeznaczeniem MN/U – tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami.

4.Wszystkie występujące grunty rolne klasy I-III znajdują się w granicach administracyjnych miasta Rakoniewice, w związku z tym, ma tu zastosowanie art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2017 poz. 1161).

5.Przedmiotowy plan miejscowy w stosunku do ustawy z dnia z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, został sporządzony w oparciu o przepisy przejściowe tejże ustawy.

6.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Miejska Rakoniewic stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice.

7.Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach”,

-, „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach”.

8.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

9.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Rakoniewicach oraz

w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 13 lutego 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 6 marca 2020 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Rakoniewicach oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 30 lipca 2020 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 7 sierpnia 2020 r. do 31 sierpnia 2020 r., dyskusji publicznej w dniu 27 sierpnia 2020 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 15 września 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do przedmiotowego projektu planu.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach, w ustawowym terminie wpłynęło 13 pism od instytucji oraz 3 pisma od osób fizycznych. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

11. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach stanowisk archeologicznych nr AZP 58-21/46 i AZP 58-21/50, oznaczonych na rysunku planu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie stanowiska archeologicznego. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Celem przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach, jest przede wszystkim wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w strefie 10H oddziaływania elektrowni wiatrowej, znajdującej się na dz. nr ewid. 425, obręb Drzymałowo, a także ustalenie pozostałych zasad zagospodarowania terenu umożliwiających realizację nowych inwestycji, zgodnych ze wskazaniem polityki przestrzennej obowiązującego studium. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z drogą wojewódzką. Teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma dostępność transportu zbiorowego.

12. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach jest zgodny z wnioskami wynikającymi z oceny aktualności planów miejscowych i studium Gminy Rakoniewice, uchwalonej Uchwałą Nr XV/86/2016 Rady Miejskiej w Rakoniewicach z dnia 28.10.20108 marca 2016 r.

13. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach.” Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Opracowywany plan ma uzasadnienie ekonomiczne, a także formalno-prawne.

14. Burmistrz Rakoniewic, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic Dębowej, Cmentarnej i Wielichowskiej w Rakoniewicach, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy przede wszystkim mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

16. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.