

Uchwała Nr XXV/178/2012
Rady Miejskiej w Rakoniewicach
z dnia 12 listopada 2012 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 338 w miejscowości Rakoniewice Wieś.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz.647), Rada Miejska w Rakoniewicach po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/177/2012 Rady Miejskiej w Rakoniewicach z dnia 12 listopada 2012 r., uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 338 w miejscowości Rakoniewice Wieś

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

Dział I

Postanowienia ogólne

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rakoniewicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) **funkcji terenu** - należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia podstawowego;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru lub zespół działek, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 8) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć umowną linię pokazaną na rysunku planu, na której sytuuje się dominującą ścianę budynku, nie dotyczy ona takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, detale architektoniczne, ponadto planem ustala się:
 - a) **nieprzekraczalną linię zabudowy**, która jest określona poprzez podanie najmniejszej odległości od dróg, w jakiej można sytuować zabudowę,
 - b) **obowiązującą linię zabudowy**, która jest określona poprzez podanie odległości od dróg w jakiej obowiązkowo należy sytuować zabudowę, przy czym za zachowanie obowiązującej linii zabudowy uznaje się posadowienie na tej linii budynku garażowego lub min. 30% szerokości ściany zewnętrznej budynku mieszkalnego;
- 9) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa;

- 10) **działce budowlanej** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **dominanta** – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie, np. wieża zegarowa.

§ 5. Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity z 2007 r. Dz.U. Nr 19, poz. 115 ze zm.);
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 145 ze zm.);
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
- 4) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430 ze zm.);
- 5) ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jednolity z 2005 r. Dz.U. Nr 239, poz. 2019 ze zm.);
- 6) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity z 2004 r. Dz.U. Nr 121 poz. 1266 ze zm.);
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity z 2008 r. Dz.U. Nr 25, poz. 150 ze zm.);
- 8) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2010 r., Nr 185, poz. 1243 ze zm.),
- 9) ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100, poz. 1085 ze zm.);
- 10) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 391 ze zm.);
- 11) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity z 2009 Dz.U. nr 178 poz. 1380 ze zm.);

- 12) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. nr 109 poz. 719);
- 13) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Dz.U. nr 102 poz. 651 ze zm.);
- 14) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.);
- 15) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826);
- 16) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o cechach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.);
- 17) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. Nr 213 poz. 1397).

§ 6. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Rakoniewicach Nr XXX/259/2009 z dnia 14 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej numerem geodezyjnym gruntu 338, w miejscowości Rakoniewice Wieś.

§ 7. 1. Planem objęto obszar, o łącznej powierzchni 3,85 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w środkowej części gminy Rakoniewice, w miejscowości Rakoniewice Wieś, na zachód od miasta Rakoniewice, przy drodze gminnej i obejmuje działkę oznaczoną nr ewid. 338.

§ 8. 1. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt 1, stanowią one granice zatwierdzenia.

Dział II

Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN i 3MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U i 2MN/U**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**;
- 4) teren drogi publicznej – rezerwa dla poszerzenia istniejącej drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDp**;
- 5) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZI**;
- 6) las, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**.

2. W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej, **MN/U**, dopuszcza się działalność usługową, która będzie stanowiła maksymalnie **80%** powierzchni użytkowej budynku, przy zachowaniu § 37 ust 1 pkt 1.

§ 10. Na obszarze objętym planem wyznacza się ogólnodostępny teren publiczny, którym jest pas techniczny, związany z poszerzeniem istniejącej drogi, leżącej poza granicami planu, oznaczony na rysunku symbolem **1KDp**.

§ 11. Na obszarach objętym planem wyznacza się tereny ogólnodostępne, którymi są:

- 1) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**;

2) las, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**.

§ 12. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie:

- | | | | |
|----|---------------|---------------|------------|
| 1) | rola kl. IV a | o powierzchni | 0,1600 ha; |
| 2) | rola kl. V | o powierzchni | 1,2500 ha; |
| 3) | rola kl. VI | o powierzchni | 1,1000 ha; |
| 4) | łąka kl. V | o powierzchni | 0,0900 ha; |
| 5) | sad kl. V | o powierzchni | 1,0900 ha. |

na cele określone w uchwale.

§ 13. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz rozgraniczające tereny publiczne, określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 14. Na obszarze planu ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności, podział terenów na działki budowlane o regularnych kształtach i parametrach, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 8.

§ 15. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**, ustala się możliwość realizacji na każdej działce budowlanej maksymalnie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN**, dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie maksymalnie dwóch działek i realizację zabudowy pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach prawa oraz pozostałe ustalenia planu;

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **1MN/U**, dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek i realizację zabudowy pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach prawa oraz pozostałe ustalenia planu;

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 16. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.

§ 17. Na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy, w wyniku zbierania odpadów i odprowadzania ścieków.

2. Warunek powyższy nie dotyczy koniecznych zmian, które wystąpią w czasie budowy, a związanych ze zdjęciem wierzchniej warstwy humusowej, oraz zmian powierzchni ziemi wynikających z zagospodarowania przedmiotowego terenu.

3. Ustala się obowiązek selektywnego gromadzenia warstw: humusowej i mineralnej, przy czym ustala się prowadzenie bezodpadowej gospodarki masami ziemnymi.

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

2. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny, dalszy sposób postępowania z nimi, należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami prawa.

§ 19. Zakazuje się prowadzenia prac innych niż ustalone w planie, które trwale i niekorzystnie naruszają, panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo-wodne.

§ 20. Zakazuje się realizacji funkcji przewidzianych w planie, które mogłyby powodować uciążliwości dla środowiska, z zastrzeżeniem § 16.

§ 21. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach prawa.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22. W przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 23. W liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów prawa.

§ 24. Na terenach leżących w bezpośrednim sąsiedztwie dróg, zakazuje się ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej.

§ 25. Ustala się, że ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnie używanych

(kamień, cegła, drewno, metal), przy czym zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów. Maksymalna wysokość ogrodzenia frontowego: 1,50 m.

§ 26. W przypadku realizacji zabudowy wyższej niż 50 m n.p.t. ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwą jednostką wojskową.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 27. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**, ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowanej jako budynki wolnostojące.

§ 28. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach **1MN**, **2MN** i **3MN** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) do II kondygnacji, rozumianych jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym, do **10,50 m** licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - b) dopuszcza się realizację podpiwniczeń;
- 2) dach dwu lub wielospadowy, ponadto:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, kąt nachylenia głównych połaci dachowych **od 35° do 45°**;
 - b) ustala się stosowanie pokryć z dachówki lub materiałów dachówko – podobnych,
 - c) plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi,
 - d) plan dopuszcza realizację dachów płaskich, w tym realizację tarasów w ramach powierzchni przykryć dachowych, pod warunkiem, że łączna powierzchnia tarasu nie przekroczy 15% powierzchni dachu.

§ 29. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**, dopuszcza się realizację budynków garażowych lub budynków gospodarczych, które należy realizować, jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego.

2. Dla budynków garażowych, garaży dobudowanych lub budynków gospodarczych ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: **60,0 m²**, pod warunkiem nie przekroczenia wskaźnik intensywności zabudowy, określonego w § 37 ust. 1 pkt 1;
- 2) wysokość budynków: I kondygnacja lub **do 4,00 m** licząc od poziomu teren do okapu;
- 3) dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych **od 35° do 45°**.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3MN** dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowego w granicach działek budowlanych.

§ 30. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U** ustala się realizację zabudowy mieszkaniowo – usługowej, realizowanej jako budynki wolnostojące, z zachowaniem ustaleń § 9 ust. 2.

§ 31. Dla budynków mieszkalnych, realizowanych na terenach **1MN/U** i **2MN/U** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy: z zastrzeżeniem pkt. 3, do II kondygnacji rozumianych, jako budynek dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, **do 10,50 m** licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 2) dopuszcza się realizację dominant architektonicznych, rozumianych zgodnie z § 4 pkt 13, o wysokości **do 11,50 m**, licząc od poziomu terenu do kalenicy, lub do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
- 3) dach dwu lub wielospadowy: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **od 35° do 45°**, ponadto:
 - a) ustala się stosowanie pokryć z dachówki lub materiałów dachówko – podobnych,
 - b) plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi;
- 4) plan dopuszcza realizację usług w jednej bryle budynku z funkcją mieszkaniową;

- 5) ustala się realizację zieleni ochronnej o szerokości min. **2 m**, przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 32. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenach **1MN/U i 2MN/U** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie do **10,00 m**, licząc od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
- 2) dopuszcza się realizację dominant architektonicznych, rozumianych zgodnie z § 4 pkt 11, o wysokości do **11,50 m**, licząc od poziomu terenu do kalenicy, lub do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku;
- 3) dach dwu lub wielospadowy: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **od 35° do 45°**, ponadto:
 - a) ustala się stosowanie pokryć z dachówki lub materiałów dachówko – podobnych,
 - b) plan dopuszcza realizację lukarn, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi;
- 4) ustala się realizację obiektów o wysokich walorach architektonicznych, wykonanych w technologiach zapewniających zachowanie, w ich wnętrzu, warunków wymaganych przepisami prawa, w szczególności w zakresie wymagań klimatycznych, oświetlenia i akustycznych oraz zapewniających ograniczenie niekorzystnych wpływów na zewnątrz obiektów.

§ 33. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U**, dopuszcza się realizację budynków garażowych lub budynków gospodarczych, które należy realizować, jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego.

2. Dla budynków garażowych, garaży dobudowanych lub budynków gospodarczych ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: **60,0 m²**, pod warunkiem nie przekroczenia wskaźnik intensywności zabudowy, określonego w § 37 ust. 1 pkt 2;
- 2) wysokość budynków: I kondygnacja i **do 5,00 m** licząc od poziomu terenu do okapu;
- 3) dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych **od 35° do 45°**.

§ 34. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych, np. basenów ogrodowych, oczek wodnych itp.

§ 35. Dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZI** ustala się realizację nasadzeń zielenią średnią i niską, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne.

§ 36. Dla lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania

§ 37. 1. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- 1) dla terenów **MN/U**: maksymalnie **45%**;
- 2) dla terenów **MN**: maksymalnie **25%**.

2. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- 1) dla terenów **MN/U**: 30%;
- 2) dla terenów **MN**: 55%.

§ 38. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:

- 1) dla terenów oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:
 - nieprzekraczalną linię zabudowy **7,00 m** od linii rozgraniczających z drogą **3KDW**,
 - nieprzekraczalną linię zabudowy **12,00 m** od linii rozgraniczających z lasem **1ZL**,
 - obowiązującą linię zabudowy **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogami **1KDW** i **2KDW**;
- 2) dla terenów oznaczonego symbolem **2MN** ustala się:
 - nieprzekraczalną linię zabudowy **7,00 m** od linii rozgraniczających z drogą **3KDW**,
 - obowiązującą linię zabudowy **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą **2KDW**;
- 3) dla terenów oznaczonego symbolem **3MN** ustala się:
 - nieprzekraczalną linię zabudowy **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą **4KDW**,
 - nieprzekraczalną linię zabudowy **2,00 m** od linii rozgraniczających z rowem istniejącym poza granicami planu,

- obowiązującą linię zabudowy **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą **3KDW**,
 - obowiązującą linię zabudowy **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą **4KDW**;
- 4) dla terenów oznaczonego symbolem **1MN/U** ustala się:
- nieprzekraczalną linię zabudowy **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą **2KDW**,
 - nieprzekraczalną linię zabudowy **12,00 m** od linii rozgraniczających z lasem **1ZL**,
 - obowiązującą linię zabudowy **5,00 m** od linii rozgraniczających z terenem **1KDp**;
- 5) dla terenów oznaczonego symbolem **2MN/U** ustala się:
- nieprzekraczalną linię zabudowy **5,00 m** od linii rozgraniczających z terenem **1KDp**,
 - nieprzekraczalną linię zabudowy **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą **4KDW**,
 - obowiązującą linię zabudowy **5,00 m** od linii rozgraniczających z drogą **3KDW**.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Nie ustala się.

Rozdział 8

**Szczegółowe zasady i warunki scalania
i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 39. Zasady i warunki podziału na działki budowlane ustala się następująco:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 i 3 ustala się wydzielenie działek budowlanych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 5 dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale działki:
 - a) nie mogą być mniejsze niż **700 m²** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nie mogą być mniejsze niż **800 m²** dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

- c) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - d) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 3) zasady powyższe nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych pod poszerzenie drogi, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek budowlanych będzie wynikał z rysunku planu lub z faktycznych potrzeb.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 40. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych, w ilości:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN**, min. **2** miejsc postojowych w obrębie każdej z działek budowlanych;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, ustala się wyznaczenie min. **2** miejsc postojowych na 1 budynek mieszkalny oraz min. **1** miejsce postojowe na 50 m² powierzchni usługowej.

2. Do bilansu miejsc postojowych można wliczyć miejsca postojowe urządzone w ramach pomieszczeń garażowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych, w garażach wolnostojących lub budynkach gospodarczo-garażowych.

3. Do bilansu miejsc postojowych przewidzianych dla funkcji usługowej, można wliczyć miejsca postojowe urządzone w pasie drogowym przyległym do danego terenu.

§ 41. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej, istniejącej na obszarze objętym planem.

2. Dopuszcza się usunięcie lub przeniesienie napowietrznej linii elektroenergetycznej, przy czym należy zachować odległości wynikające z przepisów prawa od budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

3. Wszelkie prace związane ze skablowaniem, usunięciem lub przeniesieniem istniejącej linii elektroenergetycznej SN należy uzgodnić z operatorem linii.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 42. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej drogi gminnej, znajdującej się poza granicami planu, oraz za pośrednictwem nowo wydzielonych: dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** i **4KDW**. Ponadto jako teren komunikacji ustala się teren drogi publicznej – rezerwa dla poszerzenia istniejącej drogi gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDp** na warunkach określonych w przepisach prawa.

§ 43. Na terenie objętym planem wyznacza się drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** i **4KDW**, dla których:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym min. **10,00 m**;
- 2) ustala się realizację utwardzonej jezdni o szerokości min. **6,00 m**;
- 3) ustala się zachowanie, na skrzyżowaniach, odpowiednich, wynikających z przepisów prawa, pól widoczności;
- 4) ustala się realizację co najmniej jednostronnego chodnika; dopuszcza się realizację dwustronnego chodnika;

§ 44. Na terenie dróg wewnętrznych oraz terenu drogi publicznej – rezerwy dla poszerzenia istniejącej drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem: **1KDp**:

- 1) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;
- 2) przy zachowaniu przepisów prawa, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się realizację nasadzeń;
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;

- 5) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy, a także Polskie Normy;
- 6) przy zjazdach publicznych oraz indywidualnych na poszczególne posesje zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności;
- 7) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 8) utwardzone zjazdy o minimalnej szerokości: **3,5 m**;
- 9) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż dróg;
- 10) pozostałe, nie wymienione, parametry należy realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa;
- 11) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW** i **4KDW** ustala się zakończenie placem do zawracania o parametrach zgodnych z rysunkiem planu.

§ 45. 1. Przy zachowaniu przepisów prawa, wyznacza się rezerwę dla poszerzenia istniejącej drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDp**, dla którego ustala się szerokość **od 3,60 m do 9,70 m**, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W liniach rozgraniczających poszerzenie istniejącej drogi, **1KDp**, dopuszcza się realizację chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej, miejsc parkingowych, zatok autobusowych lub innych obiektów i urządzeń związanych z komunikacją;

3. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

4. Pozostałe, nie wymienione, parametry należy realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 46. Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** i **4KDW** lub pasie technicznym związanym z poszerzeniem istniejącej drogi, **1KDp**, przy zachowaniu przepisów prawa, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) **ścieki bytowe lub komunalne:**
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej; z zastrzeżeniem §47,
 - b) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

- 2) **wody opadowe i roztopowe:** stosować retencję i infiltrację do gruntu jako podstawowego rozwiązania, przy czym:
- a) unikać mieszania spływów deszczowych z dachów oraz z dróg lub innych powierzchni komunikacyjnych,
 - b) z dróg i powierzchni utwardzonych, ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się:
 - do lokalnej kanalizacji deszczowej,
 - do zbiornika retencyjnego,zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające, przewidziane przepisami prawa, (np. separatory błota i tłuszczu), z możliwością zagospodarowania tych wód w ramach własnej nieruchomości, albo w inny sposób, pod warunkiem, że nie wywoła się skutków, o których mowa w § 19;
 - c) z powierzchni dachów, w ramach działki:
 - odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez infiltrację, rozsączenie, itp.,
 - gromadzenie wody w zbiornikach retencyjnych albo w inny sposób, pod warunkiem, że nie wywoła się skutków, o których mowa w § 19;
 - d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości;
- 3) **woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych:** z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę; dopuszcza się korzystanie z alternatywnych możliwości zaopatrzenia w wodę;
- 4) **energia elektryczna:** z istniejących lub nowo projektowanych urządzeń elektroenergetycznych poza granicami planu;
- 5) **ciepło:** przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji (np. gaz, olej opałowy, energia elektryczna itp.); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach prawa.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 47. Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 48. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz przepisów prawa.

§ 49. Do czasu docelowego zagospodarowania pasów technicznych **KDp**, dopuszcza się realizację nasadzeń zielenią niską (trawniki).

Dział III

Przepisy końcowe.

§ 50. Plan zachowuje ważność, również wtedy, jeśli nastąpi:

- 1) zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 5 przepisów, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
- 2) zmiana wymienionego w planie numeru ewidencyjnego działki.

§ 51. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rakoniewic.

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

Uzasadnienie
do uchwały nr XXV/178/2012
Rady Miejskiej w Rakoniewicach
z dnia 12 listopada 2012 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 338 w miejscowości Rakoniewice Wieś.

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XXX/259/2009 podjętej przez Radę Miejską w Rakoniewicach z dnia 14 sierpnia 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej numerem geodezyjnym gruntu 338 w miejscowości Rakoniewice Wieś.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Rakoniewicach o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz.647).

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rakoniewice, zatwierdzonym uchwałą Nr XXV/177/2012 Rady Miejskiej w Rakoniewicach z dnia 12 listopada 2012 r.

Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Rakoniewicach, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 338 w miejscowości Rakoniewice Wieś, w celu uchwalenia.

Po uchwaleniu, uchwała Rady Miejskiej wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz Rakoniewic

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXV/178/2012
Rady Miejskiej w Rakoniewicach
z dnia 12 listopada 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 338 w miejscowości Rakoniewice Wieś.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 9 sierpnia 2012 r. do 31 sierpnia 2012 r. W dniu 27 sierpnia 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz.647) uwagi były przyjmowane do dnia 17 września 2012 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z tym, Rada Miejska w Rakoniewicach nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), Rada Miejska w Rakoniewicach, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- ustawę z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity z 2008 r., Dz. U. Nr 88 poz. 539);
- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami);
- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity z 2006 r., Dz. U. Nr 123, poz. 858 z późniejszymi zmianami);
- ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059);
- prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego;

oraz ustalenia planu, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

§ 2. Gmina w najbliższym czasie nie przewiduje realizacji inwestycji infrastrukturalnych, o których mowa w § 1 i nie zobowiązuje się, w ciągu najbliższych 10 lat do realizacji tej infrastruktury.

§ 3. Obszar graniczący z terenem planu nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. Przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna. W drodze

przylegającej do terenu opracowania znajdują się następujące sieci techniczne: linia elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz sieć wodociągowa.

§ 4. 1. Wykonanie przyłączy elektroenergetycznych leży w gestii dysponenta sieci, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.

2. Zaopatrzenie w ciepło jest obowiązkiem inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie porozumienie z właściwym dysponentem sieci, zgodnie z ww. ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.

§ 5. 1. Zgodnie z § 10 ustaleń planu, terenem publicznym, jest teren przeznaczony pod poszerzenie dróg gminnych. W związku z tym, jeżeli Gmina będzie realizować ustalone planem zagospodarowanie, obciąży to jej budżet w momencie realizacji tego przedsięwzięcia.

2. Teren zieleni izolacyjnej będzie realizowany ze środków inwestora i jego staraniem.

3. Tereny lasu będzie realizowany ze środków inwestora i jego staraniem.

§ 6. 1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywać się będzie z istniejącej drogi gminnej i nowo projektowanych dróg wewnętrznych które realizowane będą ze środków inwestora i jego staraniem.

2. Realizacja indywidualnych zjazdów należy do zadań inwestora.

Przewodniczący Rady Miejskiej