

**UCHWAŁA NR XI/92/2025
RADY MIEJSKIEJ RAKONIEWIC**

z dnia 26 marca 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drzymały, Lipowej,
Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), oraz w związku z uchwałą Nr LV/432/2023 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach, Rada Miejska Rakoniewic stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, zatwierdzonego uchwałą nr XXII/166/2020 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 17 grudnia 2020 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu zatytułowana "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach" 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;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny XML/GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 50°;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku, wiaty lub ich 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, daszki nad wejściami;

5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować minimum 30% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych i wiat, na terenach gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację. Ponadto dopuszcza się wysunięcia przed obowiązującą linią 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;

6) **objektach kubaturowych** - należy przez to rozumieć wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;

7) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną linią rozgraniczającą i symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U**,
- 3) teren usług, oznaczony symbolem: **1U**,
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **1US**,
- 5) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem: **1UR**,
- 6) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem: **1CC**,
- 7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM**,
- 8) teren górnictwa i wydobywania lub gazownictwa, oznaczony symbolem: **1G-IG**,
- 9) teren gazownictwa, oznaczony symbolem: **1G**,
- 10) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami: **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN**,
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **1WS**,
- 12) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem: **1KDR**,
- 13) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL**,
- 14) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**,
- 15) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR**,
- 16) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem: **1KP**,
- 17) teren parkingu, oznaczony symbolem: **1KOP**,
- 18) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem: **1KKK**.

§ 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 §29, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości od granic działek sąsiednich,

- b) zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- c) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
- d) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

2) dopuszcza się:

- a) na działkach z dwoma (i więcej) obowiązującymi liniami zabudowy, sytuowanie obiektów budowlanych w jednej ze wskazanych obowiązujących linii zabudowy, z zachowaniem pozostałych jako nieprzekraczalnych,
- b) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie i remoncie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu budynku oraz udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nadziemnej intensywności zabudowy,
- c) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
- d) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy i remontu,
- e) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w przypadku niespełnienia wymagań minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- f) na terenach MNW, MNW-U i RZM lokalizację zabudowy w odległości 1,5m lub w granicy z działką,
- g) lokalizację dojazdów.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego lub 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, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 2,0m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, hal, magazynów, itp.
- 7) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §30 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 MNW i RZM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami MNW-U:
 - w przypadku lokalizowania wyłącznie budynku mieszkalnego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- w przypadku lokalizowania budynku mieszkalnego i usługowego jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

c) 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 ustala się:

- 1) dla budynku kościoła p.w. św. Urszuli, wpisanego do rejestru zabytków (nr rej.: 2462/A z dn. 22.12.1932r.), oznaczonego na rysunku planu, nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego podczas wykonywania wszelkich prac budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) dla budynku dworca kolejowego, wpisanego do ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) dla cmentarza wpisanego do ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu:
 - a) nakaz zachowania układu alejek cmentarnych,
 - b) nakaz zachowania i ochrony zabytkowej zieleni,
 - c) ochronę zabytkowych nagrobków,
 - d) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) dla terenu 1KDR, podczas wszelkich prac drogowych, nakaz uwzględnienia ochrony systemów korzeniowych starodrzewia parkowego, wpisanego do rejestru zabytków, zlokalizowanego poza granicami planu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: komunikacji drogowej publicznej (KDR, KDL, KDD), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW**:

- 1) ustala się:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%, lecz nie więcej jak 250,0m² dla budynku mieszkalnego,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 7,0 m,
 - h) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 5MNW, 6MNW: dach stromy dwuspadowy,
 - dla budynków mieszkalnych na terenach 7MNW, 8MNW: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,

- dla budynków mieszkalnych na terenie 4MNW: dach płaski,
- dla budynków pomocniczych i wiat: dach płaski lub stromy jedno-lub dwuspadowy,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,

j) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 5 i 6,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.

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

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U**:

1) ustala się:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub usługowego na jednej działce budowlanej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
- c) w przypadku lokalizacji usług – wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%, lecz nie więcej jak 250,0m² dla budynku mieszkalnego,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,7;
- g) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05;
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,5 m,
 - budynku pomocniczego i wiaty: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 7,0 m,

i) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych na terenach 1MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U: dach płaski lub stromy dwuspadowy,
- dla budynków mieszkalnych na pozostałych terenach: dach płaski lub stromy dwu- lub wielospadowy,
- dla budynków usługowych, pomocniczych i wiat: dach płaski lub stromy jedno- lub dwu- lub wielospadowy,
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700m², 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 §30 ust. 1 pkt 5 i 6,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.

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

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1U**:

1) ustala się:

- a) teren usług,
- b) zakaz lokalizacji:
 - usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej,
 - obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,5,
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- g) maksymalną wysokość zabudowy: do 10,0 m;
- h) geometria dachu: dowolna;
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- j) lokalizację strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu,
- k) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 5 i 6,
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) budynków pomocniczych i wiat,
- c) placów montażowych i manewrowych,
- d) urządzeń wodnych związanych z przeznaczeniem głównym,
- e) parkingów naziemnych, podziemnych i hal garażowych.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1US**:

1) ustala się:

- a) teren usług sportu i rekreacji,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,3,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
- f) maksymalną wysokość zabudowy: do 10,0 m;
- g) geometria dachu: dowolna;
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
- i) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 5 i 6,
- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków pomocniczych i wiat,
- b) placów zabaw oraz urządzeń sportu i rekreacji,

- c) trybun i urządzeń sportowych,
- d) urządzeń turystycznych.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1UR**:

- 1) ustala się:
 - a) teren usług kultu religijnego,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
 - f) maksymalną wysokość zabudowy: budynek kościoła do 13,0 m;
 - g) geometria dachu: dach spadzisty dwuspadowy;
 - h) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 5 i 6,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7, 8 i 9 oraz na terenie 1KOP.
- 2) dopuszcza się lokalizację innych usług nieuciążliwych związanych z funkcjonowaniem kościoła.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1CC**:

- 1) ustala się:
 - a) teren cmentarza czynnego;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - d) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,5;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0m;
 - f) geometrię dachu: dowolna;
 - g) 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,
 - h) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 5 i 6,
 - i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) kaplicy, kostnicy, kolumbarium i innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem cmentarza;
 - b) budynków pomocniczych;
 - c) wiat.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren zabudowy zagrodowej;
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%, lecz nie więcej jak 250,0m² dla budynku mieszkalnego;

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- e) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,00 – maksymalna 0,7;
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05;
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego: do 9,5 m,
 - dla budynków pomocniczych, inwentarskich i wiat: do 11,0m,
 - dla budowli rolniczych: do 15,0m;
- h) geometrię dachu:
 - dla budynku mieszkalnego: dach stromy dwuspadowy,
 - dla budynków pomocniczych, inwentarskich i wiat: dach płaski lub stromy jedno- lub dwuspadowy,
 - dla budowli rolniczych: dowolna,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść i tarasów;
- i) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 5 i 6,
- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów infrastruktury technicznej;
- b) budynków pomocniczych i wiat;
- c) usług agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) budowli rolniczych.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1G-IG**:

1) ustala się:

- a) teren górnictwa i wydobywania lub gazownictwa,
- b) wydobywanie gazu ziemnego ze złoża „Ruchocice”,
- c) lokalizację czynnego odwiertu Ruchocice-4, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) lokalizację budynków, budowli, infrastruktury technicznej związanej z wydobywaniem i przesyłem gazu ziemnego,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,001, maksymalna – 0,8,
- h) maksymalną wysokość zabudowy: do 12,0 m;
- i) geometria dachu: dowolna;
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m², 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 §30 ust. 1 pkt 5 i 6,
- l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) infrastruktury technicznej i towarzyszącej, związanej z przeznaczeniem głównym,

- b) budynków pomocniczych i wiat,
- c) budynków biurowych, socjalnych, administracyjnych związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- d) placów montażowych i manewrowych,
- e) urządzeń wodnych związanych z przeznaczeniem głównym.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1IG**:

- 1) ustala się:
 - a) teren gazownictwa,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej związanej z przesyłem gazu ziemnego,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 5 i 6,
- 2) dopuszcza się lokalizację nowego gazociągu w/c DN150, PN8,4MPa w pasie istniejących rurociągów.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN**:

- 1) ustala się:
 - a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - d) zachowanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - f) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 5 i 6,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) kładek, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: płyty obornikowe, zbiorniki na gnojówkę i gnojowicę, silosy na kiszonkę, silosy na materiały sypkie o wysokości do 15,0m, urządzenia melioracyjne itp.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1WS**:

- 1) ustala się:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) zachowanie i ochronę wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
 - d) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 5 i 6,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej;
 - b) pomostów, mostków, kładek, przepustów.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDR**:

- 1) ustala się:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych i rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren drogi lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych i rowerowych oraz miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się:
 - a) teren drogi dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 5KDD lokalizację placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych i rowerowych oraz miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR**:

- 1) ustala się:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenów 1KR i 2KR lokalizację placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych i rowerowych oraz miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KP**:

- 1) ustala się:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP**:

1) ustala się:

- a) teren parkingu,
- b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- d) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 5 i 6,

2) dopuszcza się:

- a) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym dróg pieszych i rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację urządzeń związanych z obsługą podróżnych,
- c) lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych dla terenu UR.

§ 26. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1KKK**:

1) ustala się:

- a) teren komunikacji kolejowej,
- b) lokalizację elementów infrastruktury kolejowej,
- c) lokalizację budynków administracyjnych, technicznych i gospodarczych, służących obsłudze kolei (w tym dworca), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
- g) maksymalną wysokość zabudowy: do 12,5 m;
- h) geometria dachu: dowolna;
- i) dostęp do terenu zgodnie z §30 ust. 1 pkt 5 i 6,
- j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 7, 8 i 9.

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację usług związanych z obsługą podróżnych w budynku dworca,
- b) lokalizację ramp przeładunkowych.

§ 27. 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 ustala się:

- 1) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi dla udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Ruchocice” GZ9411, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi dla obszaru i terenu górniczego „Ruchocice”, nr rej. 2/2/216, oznaczonych na rysunku planu.

§ 28. 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:

- a) dla terenów MNW, MNW-U: 700,0 m²,
- b) dla terenów U, US: 1200,0 m²,
- c) dla terenu CC: 2000,0 m²,

d) dla terenu G-IG: 1000,0m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki, dla terenów, o których mowa w §28 ust.1 pkt 1 – 16,0m, z zastrzeżeniem §28 ust. 1 pkt 3;
- 3) minimalna szerokość frontu działki dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1,0m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 85° do 100°.

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

§ 29. 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) rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych i infrastrukturą elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości 14,0m (po 7,0 m od osi przewodu w obu kierunkach), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 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;
- 5) strefę kontrolowaną gazociągu w/c DN250 relacji SP Jabłonna-3 – SP Ruchocice-4 – OC Wielichowo (PN 10,0MPa, rok budowy 2009-2011, II klasa lokalizacji), jako pas wolny od zabudowy i zadrzewień o szerokości 6,0m (po 3,0m na stronę od osi gazociągu), zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) strefę ochronną od czynnego odwiertu Ruchocice-4, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych w odległości 50,0m od cmentarza oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze strefy ochronnej w odległości 150,0m od cmentarza oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) strefę szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu o szerokości 20,0m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w strefie roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0m od granicy obszaru kolejowego, przy czym nie dotyczy robót związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
 - b) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 do 20,0m od granicy obszaru kolejowego wymaga uzgodnienia z zarządcą infrastruktury;

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

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDR – klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) KDL – klasy lokalnej,
 - c) KDD – klasy dojazdowej;
- 2) drogi wewnętrzne: KR;
- 3) drogi pieszo-rowerowe: KP;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszych i 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 i wewnętrznych, z włączeniem do drogi krajowej nr 32 (IKDR), poprzez istniejące skrzyżowania

z terenami 1KDL (ul. Dworcowa) i 2KDL (ul. Lipowa), z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na warunkach zarządcy drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 6) zakaz lokalizacji nowych włączeń komunikacyjnych do drogi krajowej nr 32 (IKDR);
- 7) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i innych obiektów usługowych, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 36 miejsc postojowych na każde 100 miejsc w obiektach gastronomicznych, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) 2 miejsca postojowe na 10 osób przewidzianych do użytkowania obiektów na terenie US, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) 5 miejsc postojowych dla terenu CC, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) 5 miejsc postojowych dla terenu UR, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z dopuszczeniem lokalizacji wymaganych miejsc postojowych na terenie 1KOP,
 - g) 1 miejsce postojowe dla terenu 1G-IG.
- 8) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w liczbie nie mniejszej niż: 3 miejsca postojowe dla funkcji usługowej na terenie 1U;
- 9) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 7 i 8 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych, podziemnych, w garażach lub wydzielonych halach garażowych, w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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 niskiego ciśnienia, kablowej 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 lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- d) 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,
- e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
- f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi,
- h) 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,

- i) 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.
- § 31.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

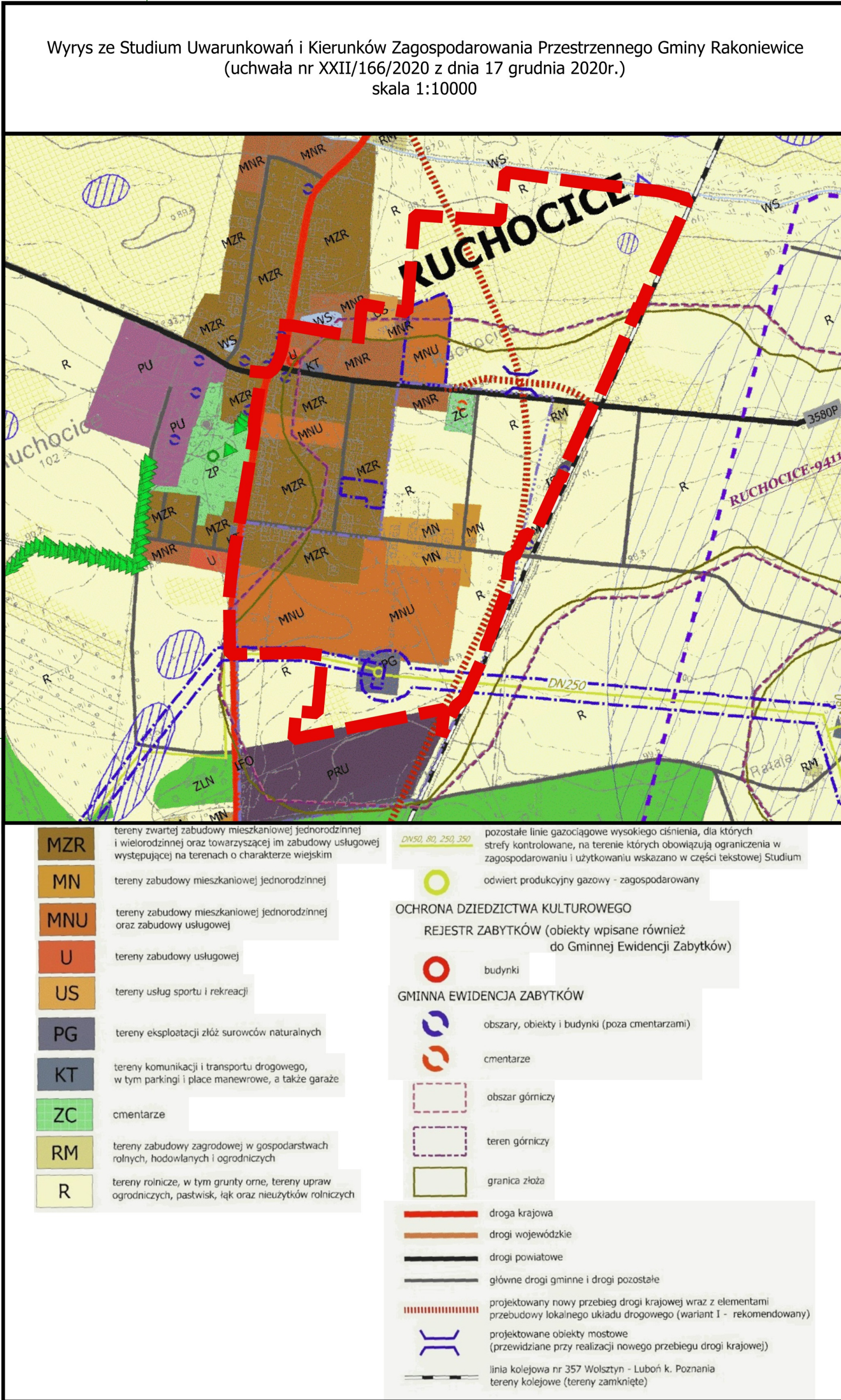
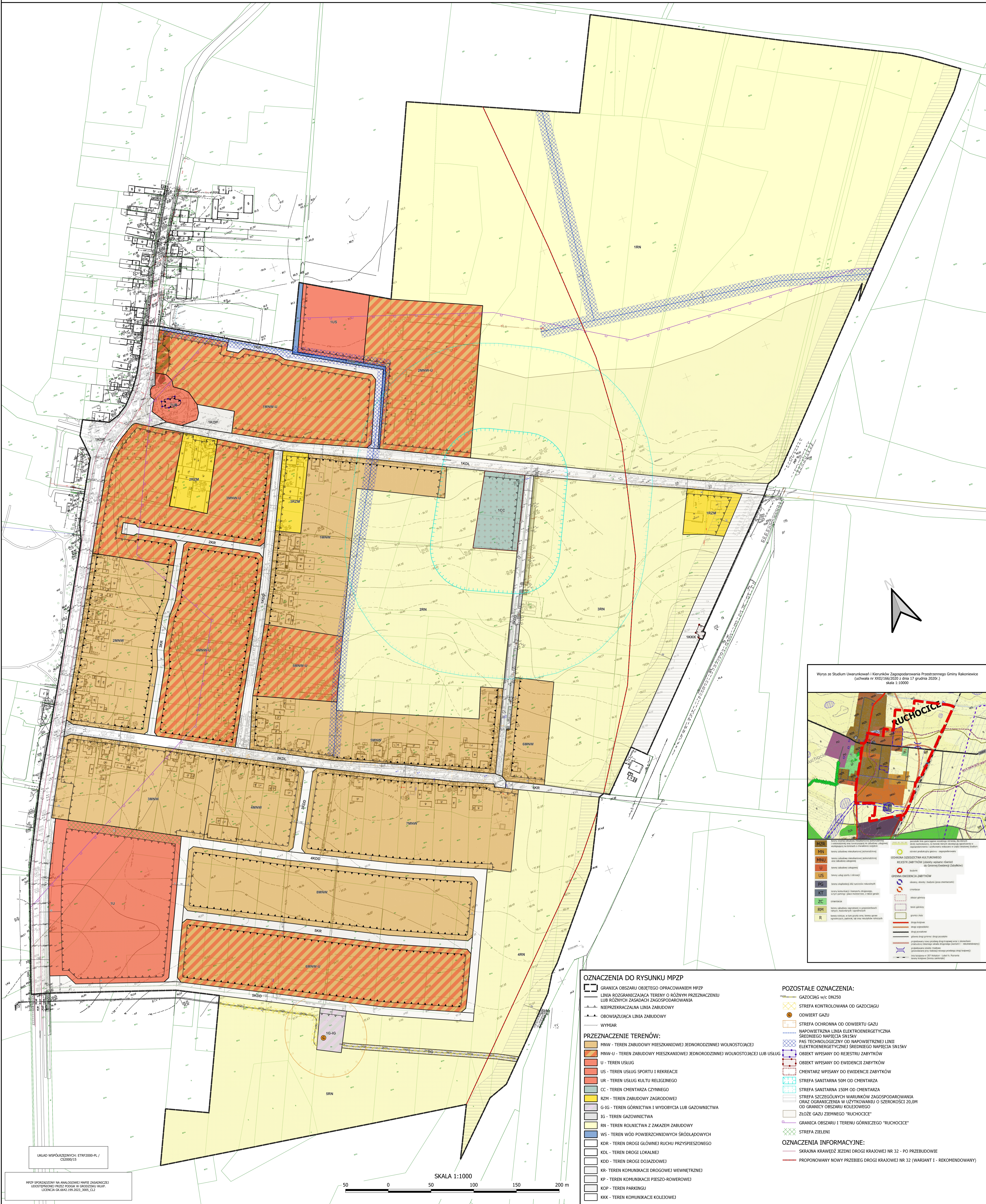
§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rakoniewic.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC DRZYMAŁY, LIPOWEJ, SŁONECZNEJ I DWORCOWEJ W RUCHOCICACH

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/2023
Rady Miejskiej Rakoniewice
z dnia 26 marca 2023 r.



- OZNACZENIA DO RYSUNKU MPZP**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEMIANOWANIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
 - WYMIAR
- PRZEMIANOWANIE TERENÓW:**
- MNW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - MNW-U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
 - U - TEREN USŁUG
 - US - TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
 - UR - TEREN USŁUG KULTURY RELIGIJNEGO
 - CC - TEREN CMENTARZA CZYNNEGO
 - RZM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - G-G - TEREN GÓRNICZWA I WYDOBYCIA LUB GAZOWNICTWA
 - IG - TEREN GAZOWNICTWA
 - RN - TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
 - WS - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄPOWYCH
 - KDR - TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ
 - KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - KP - TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
 - KOP - TEREN PARKINGU
 - KKK - TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- POZOSTAŁE OZNACZENIA:**
- GAZOCIĄG w/c DN250
 - STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
 - ODMIERZ GAZU
 - STREFA OCHRONNA OD ODMIERZU GAZU
 - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN15KV
 - PAS TECHNOLOGICZNY OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN15KV
 - OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - OBIEKT WPISANY DO EVIDENCJI ZABYTKÓW
 - CMENTARZ WPISANY DO EVIDENCJI ZABYTKÓW
 - STREFA SANITARNA 50M OD CMENTARZA
 - STREFA SANITARNA 150M OD CMENTARZA
 - STREFA SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU O SZEROKOŚCI 20,0M OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
 - ZŁOŻE GAZU ZIEMNEGO "RUCHOCICE"
 - GRANICA OBSZARU I TERENU GÓRNICZEGO "RUCHOCICE"
 - STREFA ZIELENI
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- SKRAJNA KRAJOWA JEZDNI DROGI KRAJOWEJ NR 32 - PO PRZEBUDOWIE
 - PROPONOWANY NOWY PRZEBIEG DROGI KRAJOWEJ NR 32 (WARIANT 1 - REKOMENDOWANY)

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH: ETRF2000-PL / CS2000/15

MPZP SKORZĄDZONY NA ANNAŁOWEJ MAPIE ZASADNICZEJ UCIĄGNIĘTOJ PRZED PODKŁADEM W GŁOŚNIE WSKAZ. LICZBICA GK.6642.199.2023_2006_C1.2

SKALA 1:1000

50 0 50 100 150 200 m

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ RAKONIEWIC

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Miejska Rakoniewic rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony do konsultacji społecznych w terminie od 31 stycznia 2025r. do 4 marca 2025 r. Konsultacje obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 31 stycznia 2025r. do 4 marca 2025 r.,
- 2) spotkanie otwarte, które odbyło się w dniu 24 lutego 2025 r. o godz. 16:15 - spotkanie otwarte w formie stacjonarnej, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rakoniewicach, Osiedle Parkowe 1, 62-067 Rakoniewice,
- 3) prowadzenie punktu konsultacyjnego w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rakoniewicach, Osiedle Parkowe 1, 62-067 Rakoniewice, pokój nr 14, w każdy czwartek i piątek w godzinach 11.00-13.00 przez cały czas trwania konsultacji społecznych;

§ 2. We wskazanym terminie (od 31 stycznia 2025r. do 4 marca 2025 r.) nie wpłynęła żadna uwaga. 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.

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ RAKONIEWIC

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach, 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), Rada Miejska Rakoniewic rozstrzyga co następuje:

§ 1 Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu w większości uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo niezagospodarowanego. Projektowane przeznaczenie obszaru opracowania głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej może wymagać 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 istniejących dróg gminnych – tereny 3KDD, 4KDD i 5KDD niezbędne do obsługi nowych terenów mieszkaniowych i inwestycyjnych. W związku z tym może to 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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/92/2025

Rady Miejskiej Rakoniewic

z dnia 26 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach**

1.Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 81ha, częściowo tereny: rolnicze, związane z produkcją w gospodarstwach rolnych, a także istniejącą zabudowę mieszkaniową przy DK32 oraz ulicach Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej. Granice wschodnią opracowania wyznacza teren linii kolejowej nr 357 Sulechów – Luboń k. Poznania. Granicę zachodnią stanowi droga krajowa nr 32, natomiast granice południową i północną tworzą głównie pola uprawne na sąsiednich nieruchomościach. Obszar opracowania to częściowo tereny rolnicze, związane z produkcją w gospodarstwach rolnych, a także istniejąca zabudowę mieszkaniową przy DK32 oraz ulicach Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej. Po drugiej stronie drogi krajowej nr 32 (poza opracowaniem) istnieje zabudowa o funkcji usługowo-produkcyjnej. Teren opracowania położony jest pomiędzy DK32, a linią kolejową, która stanowi wschodnią granicę opracowania. Teren objęty projektem planu jest zainwestowany w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej, Dworcowej i częściowo Zbożowej. Głównie są to budynki mieszkalne jednorodzinne, o wysokości maksymalnie 8-9m z dachami płaskimi lub dwuspadowymi. Przy ul. Lipowej na dz. 133, 132, 121, 120 prowadzona jest działalność produkcyjno-usługowa. Dalsza, zwarta zabudowa miejscowości Ruchocice rozciąga się wzdłuż ul Drzymały/Poznańskiej w kierunku północnym od obszaru opracowania. Na południe od przedmiotowego terenu znajduje się przemysłowa ferma drobiu oraz zakład produkcyjny „Bonduelle”.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr LV/432/2023 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 22 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach.

3.Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, (uchwała nr XXII/166/2020 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 17 grudnia 2020 r.), wskazuje, iż przeważająca część terenu opracowania oznaczona jest symbolem MZR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także PG – tereny eksploatacji złóż surowców naturalnych, ZC – teren cmentarza i R – tereny rolnicze.

4.Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska Rakoniewic stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice.

5.Projekt planu sporządzono na aktualnej, w dniu przystąpienia do prac planistycznych podkładach wektorowej i analogowej (tzw. hybrydowej) mapy zasadniczej, udostępnionych przez PODGiK w Grodzisku Wielkopolskim.

6.Projekt planu uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze – zgodna znak DNI.tr.602.407.2024 z dnia 16 stycznia 2025r.

7.Dla działek nr ewid. 154, 155/1, 157 ustalono funkcję zabudowy zagrodowej, zachowując dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie. Poza procedurą wpłynął wniosek właściciela działki nr ewid 155/1 z prośbą o przeznaczenie związane z zabudową zagrodową z uwagi na czynne prowadzenie gospodarstwa rolnego. Zachowanie istniejącej funkcji zagrodowej w planie miejscowym umożliwia dalsze pozyskiwanie dofinansowań na działalność rolniczą. Ustalenie takiej funkcji, uwzględniając lokalne uwarunkowania i wnioski nie narusza głównych ustaleń Studium.

8.Do planu została sporządzona: „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach”,

9.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.

10. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie 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 i stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Rakoniewicach oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 25 stycznia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19 lutego 2024 r.,

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP i stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Rakoniewicach oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 30 stycznia 2025 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu miejscowego. Konsultacje obejmowały: zbieranie uwag w terminie od 31 stycznia 2025 r. do 4 marca 2025 r., spotkanie otwarte w dniu 24 lutego 2025. oraz przeprowadzenie punktu konsultacyjnego przez cały czas trwania konsultacji społecznych.

c) w trakcie konsultacji społecznych nie złożono żadnej uwagi,

d) po zakończonych konsultacjach sporządzono raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

11. 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 w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach, w ustawowym terminie wpłynęło 15 pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12. 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 z uwagi na występowanie kościoła p.w. św. Urszuli, wpisanego do rejestru zabytków (nr rej.: 2462/A z dn. 22.12.1932r.), budynku dworca kolejowego, wpisanego do ewidencji zabytków, oraz cmentarza wpisanego do ewidencji zabytków ustalono szereg zapisów celem ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. 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 sporządzenia dla wyżej wymienionego obszaru miejscowego planu zagospodarowania jest kontynuacja zamierzeń polityki przestrzennej Gminy, wprowadzonej w uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rakoniewice z 2020 roku (uchwała nr XXII/166/2020 z dnia 17.12.2020r.). Jednocześnie projekt planu ma umożliwić podziały wtórne między ulicami Słoneczną i Drzymały, a także uruchomić nowy kwartał zabudowy pomiędzy ulicami Spacerową i Lipową. Niezbędne w tym celu jest zaplanowanie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III na cele nierolnicze. 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 krajową. Obszar ma dostępność transportu zbiorowego.

13. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach 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 8 marca 2016 r.

14. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Można zakładać, że uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Opracowywany plan ma uzasadnienie ekonomiczne, a także formalno-prawne.

15. Burmistrz Rakoniewic, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

16. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Drzymały, Lipowej, Słonecznej i Dworcowej w Ruchocicach, 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 wskazanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

17. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.