

*PROJEKT*  
(11.03.2021r.)

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W RAKONIEWICACH**  
**z dnia .....r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, położonego pomiędzy ulicami Gościeszyńską i Spokojną, w miejscowości Rostarzewo, gmina Rakoniewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, położonego pomiędzy ulicami Gościeszyńską i Spokojną, w miejscowości Rostarzewo, gmina Rakoniewice, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice” (uchwała Nr XXV/177/2012 Rady Miejskiej w Rakoniewicach z dnia 12 listopada 2012 r.), zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, położonego pomiędzy ulicami Gościeszyńską i Spokojną, w miejscowości Rostarzewo, gmina Rakoniewice;
  - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rakoniewicach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rakoniewicach, 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.
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu (GML, GeoTIFF).

## § 2

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć garaż, budynek gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 4) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

## § 3

W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U i 3MN/U**;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 4) teren dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW**.

## § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) pokrycie dachów budynków mieszkalnych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze z palety barw czarnej, szarej, czerwonej lub brązowej;
- 2) zakaz:
  - a) lokalizacji budynków pomocniczych i usługowych wykonanych z blachy,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych,

- c) stosowania dla elewacji budynków kolorystyki o odcieniach fioletu, różu, zieleni lub niebieskiego;
- 3) dopuszczenie:
- a) w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania lokali w budynkach, zachowanie istniejącej intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
  - b) w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków, zachowania istniejącej geometrii i kolorystyki dachu,
  - c) dowolnej geometrii dachu dla przekrycia wykuszy, ganków lub lukarn,
  - d) lokalizacji:
    - kondygnacji podziemnych,
    - tablic informacyjnych.

## § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zagospodarowanie nieutwardzonych powierzchni pasa drogowego zielenią urządzoną, w tym drzewami, krzewami, trawnikami, łąkami kwietnymi i kwietnikami;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) na terenach:
    - **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) w przypadku lokalizacji:
    - przedszkoli lub żłobków jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów:
  - a) **MN** i **MN/U** do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na działce budowlanej,
  - b) **KD-D** i **KDW** do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania na terenie;

- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu oraz inwestycji celu publicznego.

## § 6

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:

- wysunięcia przed linię zabudowy części budynku znajdujących się na wysokości powyżej 3 m od poziomu terenu, takich jak balkony lub wykusze, o nie więcej niż 1,5 m,
- wysunięcia schodów i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku przed linię zabudowy, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej szerokości ściany budynku,
- wycofania nie więcej niż 25% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
- dla działek narożnych z wyznaczonymi na rysunku planu dwiema obowiązującymi liniami zabudowy, lokalizacji budynku zgodnie z jedną linią obowiązującą,
- lokalizacji budynków pomocniczych w głębi działki budowlanej,

b) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego na każdej działce budowlanej;

2) zabudowę wolno stojącą;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym:

- a) dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,
- b) dla budynków pomocniczych nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 45% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9,5 m,
- b) dla budynków pomocniczych do 5 m;

- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej:
  - a) na terenach **4MN** i **6MN** nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie **5MN** nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie **7MN** nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie **8MN** nie mniejszą niż 1100 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenie **2MN** nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenie **1MN** nie mniejszą niż 1400 m<sup>2</sup>,
  - g) na terenie **3MN** nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych:
  - a) na terenach **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN** od 25° do 45°, z dopuszczeniem nachylenia do 12° dla budynków pomocniczych,
  - b) na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN** i **8MN** od 25° do 45° z dopuszczeniem nachylenia do 12° dla budynków mieszkalnych i pomocniczych.
- 9) dostęp do przyległych dróg wewnętrznych, oraz zlokalizowanych poza planem;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §12 pkt 7-9.

## § 7

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
    - wysunięcia przed linię zabudowy części budynku znajdujących się na wysokości powyżej 3 m od poziomu terenu, takich jak balkony lub wykusze, o nie więcej niż 1,5 m,
    - wysunięcia schodów i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku przed linię zabudowy, przy czym suma szerokości wysuniętych elementów nie może przekroczyć 30% całkowitej szerokości ściany budynku,
    - wycofania nie więcej niż 25% długości ściany budynku od obowiązującej linii zabudowy,
    - lokalizacji budynków pomocniczych w głębi działki budowlanej,

- zachowania, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie,
  - b) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku pomocniczego albo jednego budynku usługowego na każdej działce budowlanej,
  - c) w przypadku budynków mieszkalnych, zabudowę wolno stojącą;
  - d) w przypadku budynków usługowych:
    - usług nieuciążliwych;
    - powierzchnię sprzedaży nie większą niż 500 m<sup>2</sup> w każdym budynku usługowym;
- 2) zakaz lokalizacji:
- a) szpitali,
  - b) szkół,
  - c) domów opieki społecznej,
  - d) stacji paliw,
  - e) warsztatów,
  - f) myjni samochodowych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym:
- a) dla budynków mieszkalnych nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,
  - b) dla budynków pomocniczych nie większą niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9,5 m,
  - b) dla budynków pomocniczych do 5 m;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej:
- a) na terenie **2MN/U** nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach **1MN/U** i **3MN/U** nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem nachylenia do 12° dla budynków usługowych i pomocniczych;
- 9) dostęp do przyległych dróg wewnętrznych, oraz zlokalizowanych poza planem;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §12 pkt 7-9.

## § 8

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem **KD-D**, ustala się:

- 1) drogę klasy dojazdowej;
- 2) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich fragmentów, w nawiązaniu do zagospodarowania zlokalizowanej poza granicami planu części pasa drogowego ul. Spokojnej;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 9

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m oraz co najmniej jednostronnych chodników o szerokości nie mniejszej niż 2 m, z dopuszczeniem zamiany jezdni i chodników na pieszo-jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 5 m, z zastrzeżeniem §12 pkt 3;
- 2) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

## § 10

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

- 1) powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> na terenie **5MN**,
  - b) 900 m<sup>2</sup> na terenach **4MN, 6MN i 2MN/U**,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> na terenach **3MN i 7MN**,
  - d) 1100 m<sup>2</sup> na terenie **8MN**,
  - e) 1200 m<sup>2</sup> na terenach **2MN, 1MN/U i 3MN/U**,
  - f) 1400 m<sup>2</sup> na terenie **1MN**,
- 2) szerokość frontu działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, nie mniejszą niż:
  - a) 20 m na terenach **2MN, 5MN, 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U**,
  - b) 23 m na terenie **7MN**,
  - c) 24 m na terenach **1MN, 4MN i 6MN**,
  - d) 25 m na terenach **3MN, i 8MN**;

- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego od 70° do 120°.

### § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenach **KD-D** zakaz lokalizacji budynków;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

### § 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 3) dopuszczenie stosowania technicznych elementów uspokojenia ruchu, w tym lokalnych zwężeń jezdni lub pieszo-jezdni;
- 4) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu;
- 5) na terenach dróg stosowanie spójnych elementów zagospodarowania w zakresie oświetlenia oraz nawierzchni, w granicach poszczególnych terenów;
- 6) dopuszczenie na terenach dróg lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem elementów układu drogowego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;
- 7) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
  - b) na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych: 3 stanowiska postojowe, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) zapewnienie na działce budowlanej stanowisk postojowych dla rowerów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 6 stanowisk postojowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;



- 9) w przypadku lokalizacji usług wymagających przeładunku towarów ustala się zapewnienie na działce budowlanej miejsc do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 7-8.

### **§ 13**

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) dopuszczenie, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
  - b) robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

### **§ 14**

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

### **§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rakoniewic.

### **§ 16**

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