

**UCHWAŁA NR/.....
RADY MIEJSKIEJ RAKONIEWIC
Z DNIA 2023 R.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wypoczynkowej w Jabłonie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XLVI/345/2023 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 18 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wypoczynkowej w Jabłonie, 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 I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wypoczynkowej w Jabłonie, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wypoczynkowej w Jabłonie" w skali 1:1000, wraz z wrysem 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** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
 - 2) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
 - 3) **dachu stromym** – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°;
 - 4) **fermie zwierząt futerkowych** – rozumie się przez to chów i hodowlę przemysłową zwierząt, z których produktem pośrednim lub bezpośrednim jest pozyskanie futra;
 - 5) **lukarnie** - rozumie się przez to okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,0m:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;
- 7) **objektach kubaturowych** - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;
- 8) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz 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 II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM,**
- 2) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: **RZP,**
- 3) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem: **IE,**
- 4) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone symbolami: **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR,**
- 5) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L,**
- 6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN,**
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem: **WS,**
- 8) tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD.**

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem ograniczeń zapisanych w §19,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) 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 powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
 - b) 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,
 - c) lokalizację budynków pomocniczych w granicach działki na terenach RZM,
 - d) lokalizację dojazdów.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej, lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu przekraczających wysokość 1 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmian wynikających z budowy zjazdów do garaży, basenów, oczek wodnych i skalniaków ogrodowych;
- 6) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §20 ust. 2.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolami RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 6

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

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie podejmuje się ustaleń.

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów: komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej i terenów lasów, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 9

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

- 1) ustala się:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym budynek mieszkalny nie większy niż 300,0m²,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,75,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku pomocniczego, inwentarskiego i wiat: do 10,0 m,
 - budowli rolniczych: do 15,0m,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach stromy dwuspadowy,
 - dla budynków pomocniczych: dach płaski lub stromy jedno-lub dwuspadowy,
 - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,

- g) dostęp do terenu zgodnie z §20 ust. 1 pkt 4,
 - h) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §20 ust. 1 pkt 5, 7, 8.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków pomocniczych i wiat,
 - b) usług agroturystyki, w ramach 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) budowli rolniczych.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **RZP**:

- 1) ustala się:
- a) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - c) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych,
 - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,4,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - g) wysokość zabudowy: do 12,0m, z zastrzeżeniem §10 ust. pkt 2 lit. d,
 - h) geometria dachu: dowolna,
 - i) maksymalną łączną obsadę inwentarza do 100DJP,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 3000m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg, dojazdu i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami,
 - k) dostęp do terenu zgodnie z §20 ust. 1 pkt 4,
 - l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §20 ust. 1 pkt 5, 6, 7, 8.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków biurowych, socjalnych, administracyjnych związanych z przeznaczeniem terenu,
 - b) budynków pomocniczych i wiat,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - d) budowli rolniczych o wysokości maksymalnie 15,0m,
 - e) placów manewrowych,
 - f) instalacji fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW na dachach budynków o wysokości konstrukcji panelu do 3,5m,
 - g) wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
 - h) łączników pomiędzy budynkami.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **IE** ustala się:

- 1) teren elektroenergetyki,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%,
- 5) maksymalną wysokość zabudowy: do 12,0 m,
- 6) geometria dachu: dowolna;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §20 ust. 1 pkt 4,

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR**:

- 1) ustala się:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - 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% powierzchni terenu,
 - f) dostęp do terenu zgodnie z §20 ust. 1 pkt 4,
- 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.

§ 13

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

- 1) ustala się:
 - a) teren lasów,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu,
 - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z §20 ust. 1 pkt 4,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) kładek, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzeń i obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej.

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN**:

- 1) ustala się:
 - a) teren zieleni naturalnej,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu,
 - d) zakaz lokalizowania stanowisk postojowych dla samochodów,
 - e) dostęp do terenu zgodnie z §20 ust. 1 pkt 4,
- 2) dopuszcza się lokalizację kładek, ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

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

- 1) ustala się:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) zachowanie istniejących wód powierzchniowych,
 - c) dostęp do terenu zgodnie z §20 ust. 1 pkt 4,
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
 - b) przebudowę i rozbudowę rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) lokalizację pomostów, mostków, kładek.

§ 16

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

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 18

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 terenu RZP: 3000,0m²,
 - b) dla terenów RZM: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 16,0m, z zastrzeżeniem §18 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.

§ 19

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu 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 napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN15kV 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.

§ 20

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) drogi publiczne: KDD – klasy dojazdowej;
 - 2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
 - 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w zakresie ruchu samochodowego z dróg

- publicznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 5) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - b) 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i innych obiektów usługowych,
 - c) 4 miejsca postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej i magazynowej,
 - 6) w zakresie miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w liczbie nie mniejszej niż: 3 miejsca postojowe dla funkcji produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 7) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5, 6, 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach lub w garażach, 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, 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) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych oraz do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
 - g) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - j) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 15 m²;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych na każdym terenie w planie.

§ 21

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dla terenów 1ZN i 2ZN do czasu zakończenia działalności rolniczej na terenach 1RNR i 2RNR ustala się uprawę gruntów ornych na dotychczasowych zasadach.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 22

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

§ 23

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rakoniewic.

§ 24

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