



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 13 listopada 2020 r.

Poz. 8556

### UCHWAŁA NR XXVII/298/20 RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ

z dnia 28 października 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębno Polskie – Kąty” w obrębach geodezyjnych Dębno Polskie oraz Kąty, gmina Rawicz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713 i 1378) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 roku poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz przyjętego uchwałą nr XXVI/265/16 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 11 lipca 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz zmienioną uchwałą Nr II/11/18 z dnia 28 listopada 2018 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz oraz w związku z uchwałą nr L/573/18 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębno Polskie – Kąty” w obrębach geodezyjnych Dębno Polskie oraz Kąty, gmina Rawicz, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia planu miejscowego**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dębno Polskie – Kąty” w obrębach geodezyjnych Dębno Polskie, Folwark oraz Kąty, gmina Rawicz, zwany dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar w rejonie dawnej drogi krajowej nr 5, położony w obrębach geodezyjnych Dębno Polskie, Kąty oraz Folwark w gminie Rawicz.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;

- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem U/MN;
- 4) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem baz, składów i magazynów oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U1/MN;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem P/U;
- 6) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z możliwością wydobywania zasobów złóż naturalnych, oznaczony symbolem PPG;
- 7) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem K;
- 8) tereny śródlądowych wód powierzchniowych – ciekł wodne, oznaczone symbolem WSc;
- 9) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 10) teren drogi publicznej – droga główna, oznaczony symbolem KDG;
- 11) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczony symbolem KDL;
- 12) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) szpaler drzew;
- 5) granica złoża gazu ziemnego "Rawicz-dolomit główny" GZ 4717;
- 6) strefa kontrolowana ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Odolanów-Załęcze o średnicy nominalnej DN500 i ciśnieniu 2,5MPa;
- 7) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia;
- 8) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, wiat, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „terenie”, „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;

- 6) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 7) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmiennące generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;
- 8) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 9) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach, w miejscach dojazdu do terenu lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych bądź uchwały.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) w przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących wysokości, liczby kondygnacji, a także kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 4) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 3 i przepisów odrębnych;
- 5) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z parametrami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 6) w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szpaler drzew;
- 7) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się emisji substancji powodujących ryzyko w glebie, ziemi lub wodzie w sposób powodujący szkodę w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia: nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDL i KDD stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej oraz obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze określonym na rysunku planu występuje złożę gazu ziemnego "Rawicz – dolomit główny" GZ 4717, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - c) tereny górnicze,
  - d) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 2 w planie nie ustala się ich granic.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla terenów innych niż leśne, o ile ustalenia rozdziału 2 nie stanowią inaczej, ustala się:
  - a) wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 2 metry,
  - c) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów w rozdziale 2, przeznaczonych na dojścia i dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż określonych w pkt 1 lit. a i lit. b.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 7 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz sadzenia drzew;
- 2) w strefie kontrolowanej ograniczonego zagospodarowania wyznaczonej w odległości 32,5 m od osi istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Odolanów-Załęcze (rok budowy 1975 r.) o średnicy nominalnej DN500 i ciśnieniu 2,5 MPa, obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym:
  - a) zakaz realizacji określonych w przepisach odrębnych obiektów budowlanych i terenowych, urządzenia stałych składów i magazynów,
  - b) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3 m od osi gazociągu.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) realizację miejsc postojowych dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych

i podziemnych oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;

- 5) lokalizację miejsc postojowych w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 6) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących, do kanalizacji deszczowej lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,

- b) w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa spełniające wymogi przepisów odrębnych lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub skanalizowanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 14.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 15.** W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

**§ 16.** W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla terenów jednostek elementarnych, dla których określono niniejszy parametr w zapisach rozdziału 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w rozdziale 2, przeznaczonych na komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

**§ 17.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami 1MN/U i 2MN/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, zabudowa usługowa – wolnostojąca lub wbudowana;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleni urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:

- a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 18. 1.** Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **1U** do **14U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1;
- 4) z zastrzeżeniem pkt 5, ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 4U nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 8) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 9) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów, kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych;

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 19. 1.** Ustala się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **1U/MN** do **3U/MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleni urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
- 3) zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów, kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego lub rekreacyjno-wypoczynkowych, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 20. 1.** Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem baz, składów i magazynów oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1U1/MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 4) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, bazy, składy, magazyny, hurtownie, warsztaty, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
- 5) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleni urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług;
- 6) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych oraz obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:



- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków, pokryć i kolorystyki dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych,
  - c) 3 stanowiska postojowe na każdym 10 zatrudnionych w ramach baz, składów, magazynów, hurtowni i warsztatów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren jednostki elementarnej stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 21. 1.** Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1P/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa produkcyjna, zabudowa składowa i magazynowa, zabudowa usługowa, istniejące lokale mieszkalne w ramach istniejących budynków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleni urządzona, obiekty związane z obsługą usług i produkcji, lokale mieszkalne w ramach istniejących budynków, zbiorniki wodne;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych lub szpitali.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,2;

- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) w przypadku istniejącej zabudowy o parametrach wyższych niż ustalone dla niniejszego terenu, dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji nadziemnych i istniejącej wysokości.
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych,
  - b) 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej, zabudowy składowej i magazynowej.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 22. 1.** Ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z możliwością wydobywania zasobów złóż naturalnych, oznaczony symbolem 1PPG.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa produkcyjna, zabudowa składowa i magazynowa, obiekty i urządzenia służące eksploatacji i dystrybucji kopalni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona, obiekty związane z obsługą produkcji, składów, magazynów oraz kopalni, zbiorniki wodne;

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych,
  - b) 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuja następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 23.** 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem 1K.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuja następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia obsługi sieci wodno-kanalizacyjnej, przepompownia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuja następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 24.** 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - cieków wodnych, oznaczone symbolami od 1WSc do 5WSc.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu ustala się na: cieków wodnych, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuja następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek, przepustów i pomostów oraz urządzeń gospodarki wodnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 25.** 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od 1ZL do 3ZL.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuja następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się realizacji budynków.

**§ 26.** 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga główna, oznaczona symbolem 1KDG.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuja następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga główna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne – serwisowe, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje następujące ustalenie: szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 27.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami od 1KDL do 3KDL.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

**§ 28.** 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od 1KDD do 3KDD.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

**§ 29.** 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od 1KDW do 9KDW.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 30.** Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

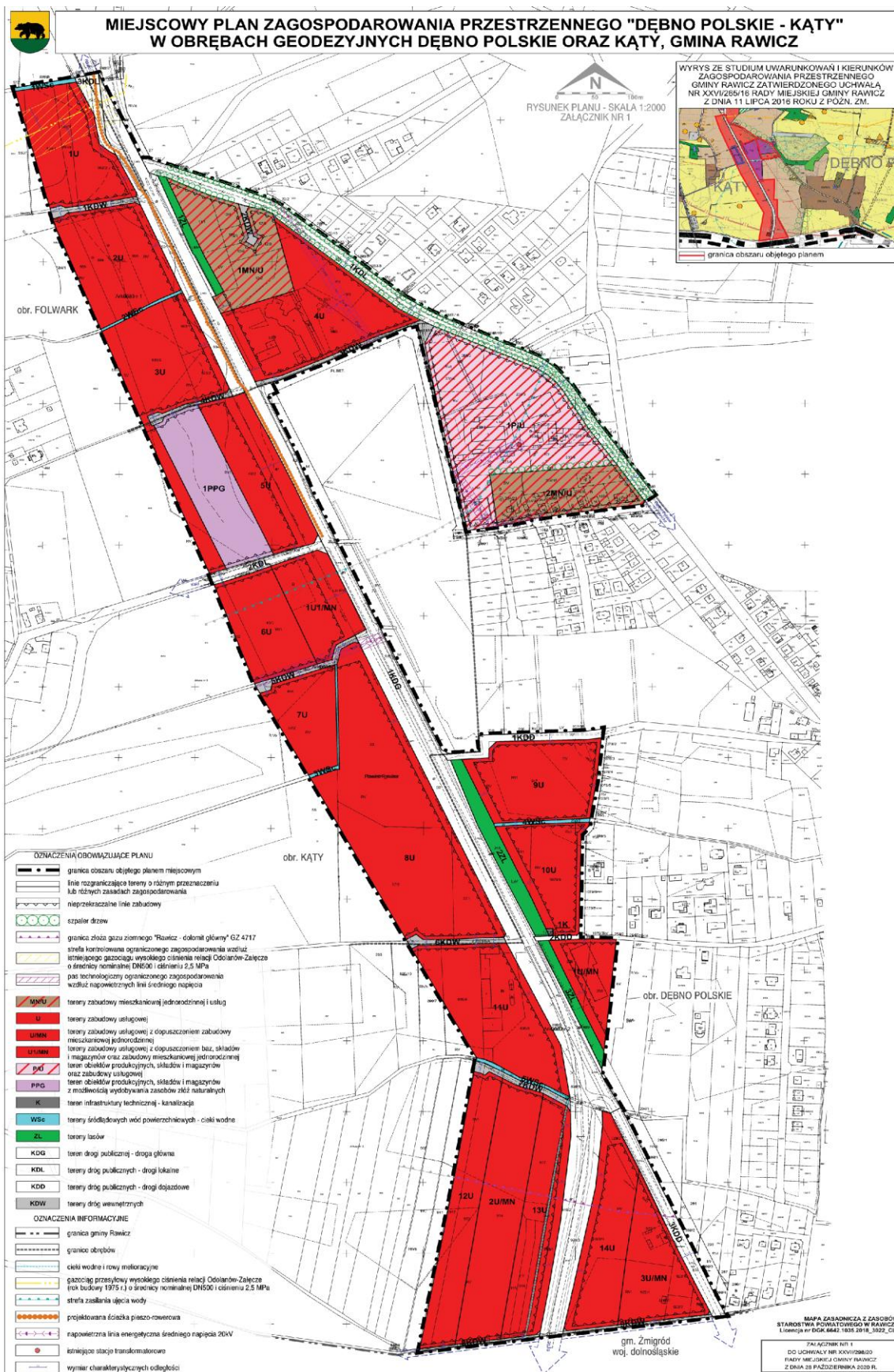
**§ 31.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

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

Przewodniczący Rady

(-) Marek Przybylski

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XXVII/298/20  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 28 października 2020 r.



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXVII/298/20  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 28 października 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH  
PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Rawicz rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębno Polskie – Kąty” w obrębach geodezyjnych Dębno Polskie oraz Kąty, gmina Rawicz, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowy i modernizacji terenów dróg publicznych – drogi głównej oraz dróg lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDL i KDD;
- 2) rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXVII/298/20  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 28 października 2020 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Rawicz ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 13 lutego 2019 r. do 6 marca 2019 r., do publicznego wglądu projektu w dniach od 11 lutego 2020 r. do 4 marca 2020 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębno Polskie – Kąty” w obrębach geodezyjnych Dębno Polskie oraz Kąty, gmina Rawicz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły uwagi złożone następującymi pismami:

- 1) z dnia 10 marca 2020 roku (data wpływu: 11 marca 2020 roku) przez Mieszkańca Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie;
- 2) z dnia 9 marca 2020 roku (data wpływu: 13 marca 2020 roku) przez Mieszkańca Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie;
- 3) z dnia 18 marca 2020 roku (data wpływu: 19 marca 2020 roku) przez Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Alicja” Sp. z o. o.: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie;
- 4) z dnia 19 marca 2020 roku (data wpływu: 19 marca 2020 roku) przez Mieszkanke Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie;
- 5) z dnia 16 marca 2020 roku (data wpływu: 19 marca 2020 roku) przez Mieszkańca Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona w części pozytywnie, w części negatywnie.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy Rawicz, Rada Miejska Gminy Rawicz postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:

Jestem właścicielem działki nr 233/9 położonej we wsi Dębno Polskie.

W/w planie moja działka została przeznaczona pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Przyległe bezpośrednio do mojej działki, oznaczone nr 234/15, 233/3,233/6 są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Zamierzam na mojej działce budować dom mieszkalny oraz zakład świadczący usługi dla miejscowej ludności.

Proszę o przeznaczenie mojej działki pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Prośbę uzasadniam iż moja działka jest usytuowana między terenami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie uwarunkowań prawnych dotyczących działki nieruchomości nr 233/9 obręb Dębno Polskie ustalono, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz na terenie działki 233/9 przewiduje Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, gdzie w pkt 4.1.12 Kierunków ust. 6 wprowadzono: Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>. Ogólne wytyczne ww. Studium w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy, również wprowadzono ogólnych zasad dotyczących możliwości zmiany przeznaczenia terenu lub korekt linii rozgraniczających. W związku z powyższym, na działce

ewidencyjnej nr 233/9 nie można wprowadzić przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego, zatem uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 w zakresie nieuwzględnionym:

W odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 68 (Kąty ul. Wschodnia 1) o oznaczeniu symbolem 3MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług wnoszący o (...).

Ponadto wnoszący o dodatkowe zmiany w planie, a mianowicie:

1. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy - 20 m od drogi o.nr 61
2. Dopuszczenie realizacji garaży blaszanych i blaszanych budynków gospodarczych na działce nr 68.

Oczekuje pozytywnego rozpatrzenia powyższej sprawy.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie uwarunkowań prawnych dotyczących działki nieruchomości nr 233/9 obręb Dębno Polskie ustalono, że niemożliwe do uwzględnienia jest ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20 m od działki nr 61 oraz dopuszczenie do realizacji garaży blaszanych i blaszanych budynków gospodarczych. Jednym z celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest kształtowanie ładu przestrzennego. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strategicznym miejscu dla gminy, którego rozwój powinien przebiegać w odniesieniu do czytelnych zasad urbanistyczno-architektonicznych. Linia zabudowy umiejscowiona bliżej drogi będzie wprowadzać dysharmonijne w kontekście ciągłości kształtowania zabudowy na tym obszarze. Należy również wskazać, że obszar między linią zabudowy a istniejącą drogą obecnie zagospodarowany jest zielenią, którą warto zachować – co umożliwiłaby obecnie poprowadzona linia zabudowy. Ponadto obiekty blaszane na strategicznie umiejscowionym obszarze są substandardowym rozwiązaniem architektonicznym, niezmiernie niekorzystnym do zagospodarowania obszaru w zgodzie z istniejącymi uwarunkowaniami i potencjałem lokalizacyjnym. Wprowadzone zapisy uchwały nie wykluczają stosowania współczesnych systemów elewacyjnych. W związku z powyższym, w tym zakresie uwaga pozostaje rozpatrzona negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 w zakresie nieuwzględnionym:

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszący następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębno Polskie-Kąty” w obrębach geodezyjnych Dębno Polskie oraz Kąty, Gmina Rawicz wyłożonego do publicznego wglądu w dniu 04.02.2020r.:

(...)

3. Wnoszący o usunięcie z projektu planu zakazu realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych dla terenu oznaczonego jako „4U” zawartego w §18 ust. 3 pkt 7).

4. Wnoszący o zmianę przeznaczenia działki 12/2 obręb Dębno Polskie znajdującej się na terenie oznaczonym jako „1MN/U” wyłącznie pod zabudowę usługową bez możliwości przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Działka ta sąsiaduje bezpośrednio z terenem zabudowy usługowej oznaczonej jako „4U”, na którym znajduje się istniejąca stacja paliw czynna całodobowo oraz budynek hotelowo-restauracyjny, w którym organizowane są m.in. imprezy okolicznościowe. Zasadne wydaje się lokalizowanie terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej podlegającej ochronie akustycznej w jak największym oddaleniu od istniejących obiektów, które mogą być powodem uciążliwości akustycznej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie uwarunkowań ustalono, że: uwaga zawarta w pkt 3 odnośnie dopuszczenia zakazu realizacji obiektów blaszanych nie może pozostać uwzględniona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednym z celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest kształtowanie ładu przestrzennego. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strategicznym miejscu dla gminy, którego rozwój powinien przebiegać w odniesieniu do czytelnych zasad urbanistyczno-architektonicznych. Obiekty



blaszane na strategicznie umiejscowionym obszarze są substandardowym rozwiązaniem architektonicznym, niezmiernym do zagospodarowania obszaru w zgodzie z istniejącymi uwarunkowaniami i potencjałem lokalizacyjnym. Uwaga zawarta w pkt 4 odnośnie zakazu mieszkaniowego przeznaczenia na terenie działki 12/2 nie może zostać uwzględniona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe zagospodarowanie działki zgodnie jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z planowanymi inwestycjami na tym terenie. Przeznaczenie terenu 1MN/U w planie miejscowym nie przesądza o jego docelowym zagospodarowaniu – mogą to być wyłącznie usługi, wyłącznie mieszkalnictwo lub połączenie tych dwóch przeznaczeń.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 4:

W nawiązaniu do dyskusji publicznej w dn.24.02.20 w Rawiczu w spr.MPZP Dębno Polskie-Kąty i złożonego w formie ustnej wniosku dot.dz.nr 46/2,47 obr.Kąty proszę o wprowadzenie zmiany: -obecny projekt MPZP dopuszcza na pow.działek tylko zabudowę usługową.

Bardzo uprzejmie proszę o wprowadzenie korekty dopuszczającej zabudowę usługowa z możliwością zab.mieszkaniowej jednorodzinnej.

Powyższą prośbę motywuję zamiarem rozpoczęcia działań.usł.wymagającej zamieszkania w tym miejscu Nadmieniam iż na etapie tworzenia Studium Zagosp.wnioskowałam o powyższe.Otrzymałam lakoniczną odp. iż Pan Burmistrz ma inne plany. Skoro moja działka znajduje się przy drodze gminnej miejscowości Kąty,a naprzeciwko istnieje zagospodarowanie o które wnioskuję odmowę mojej poprzedniej prośby uznaję za nieuzasadnioną żadnymi merytorycznymi względami.Sądzę że skoro moja rodzina posiada tę działkę blisko 100 lat i mam następców to chyba jest oczywistym że ja mam prawo też mieć jakieś plany nieingerujące zresztą w plany Gminy Rawicz.

Z góry bardzo uprzejmie dziękuję bo jestem przekonana iż biorąc pod uwagę powyższe moja małeńka prośba spotka się ze zrozumieniem i będzie rozpatrzona pozytywnie dla mnie.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie uwarunkowań ustalono, że uwaga pozostaje rozpatrzona negatywnie. Przedmiotowy teren nie jest predysponowany pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. Istniejące zagospodarowanie na sąsiedniej działce, gdzie dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wynika z Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych przed przystąpieniem do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem było to istotne uwarunkowanie niezbędne do uwzględnienia w projekcie. Mimo to, dalsze rozprzestrzenianie zabudowy mieszkaniowej będzie powodować konflikty przestrzenne, m.in. wynikające z umiejscowienia obok w projekcie terenu z możliwością wydobywania złoża gazu oraz terenów usługowych dopuszczających inwestycje potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko. W celu ograniczenia potencjalnego oddziaływania, nie można wprowadzić proponowanego sposobu zagospodarowania tego terenu.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 1 pkt 5:

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) składam następujące uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawicz dla obszaru „Dębno Polskie -Kąty”., dotyczące nieruchomości położonej w Dębnie Polskim . obręb ewidencyjny Dębno Polskie, na działce o numerze ewidencyjnych:

1) 11/1

2) 10

W związku z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dębno Polskie-Katy” Gminy Rawicz wnoszę o zmianę linii zabudowy leżącej na wymienionej działce poprzez ustalenie jej zgodnie z art. § 271. ust. 8 i 8a poprzez ustalenie linii zabudowy w odległości 4 m od granicy działki pod warunkiem spełnienia wymogów z prawa budowlanego tj. wykonania budynków nierozprzestrzeniających ogień. art § 271. ust. 8 i 8a

Najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy (konturu) lasu, rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny, przyjmuje się jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień.

81) W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 58 lit. a rozporządzenia, o którym mowa w odnośniku 4. Dziennik Ustaw - 78 - Poz. 1065 8a.82) Najmniejsza odległość budynków wymienionych w § 213, wykonanych z elementów nierozprzestrzeniających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212. od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na:

1) sąsiedniej działce - wynosi 4 m.

Oraz zmianę sposobu zagospodarowania dla działek nr 9 i 10 obręb Dębno Polskie z klasoużytku Ls (lasy) na Lz (tereny zadrzewione i zakrzewione) albowiem pas zieleni wzdłuż drogi składający się z pojedynczych drzew nie stanowi lasu.

Działka nr 11/1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ma być przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową z możliwością usług. Wytyczona linia zabudowy w odległości 12 m od lasu na działkach 9 i 10 uniemożliwi jakiegokolwiek wykorzystanie gospodarcze działki 11/1 albowiem nie będzie możliwości posadowienia budynku na działce z tak wytyczoną linią zabudowy, a działka zamiast wzrostu wartości straci możliwość zagospodarowania. Uchwalenie planu miejscowego w proponowanym kształcie uniemożliwi gospodarcze wykorzystanie działki 11/1.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie uwarunkowań prawnych dotyczących działki nieruchomości nr 9, 10, 11/1 obręb Dębno Polskie ustalono, że przepisy odrębne regulują odległości budynków od ściany lasu w kontekście ochrony przeciwpożarowej. Ze względu na brak jednoznacznej możliwości wprowadzenia linii zabudowy w odległości 4 m od terenu lasu, linię zabudowy na fragmencie długości wzdłuż lasu usunięto. Z jednej strony powoduje to możliwość sytuowania obiektów budowlanych na przedmiotowej działce – działka wyznaczona jest w polu ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a z drugiej strony konieczność respektowania przepisów odrębnych w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie. W związku z powyższym możliwość realizacji obiektów na przedmiotowej działce, o których mowa w uwadze, rozstrzyga się pozytywnie, natomiast niewprowadzenie linii zabudowy w odległości 4 m od granicy terenu 1ZL rozstrzyga się negatywnie. Ponadto należy podkreślić, że zmiana sposobu zagospodarowania terenu 1ZL może nastąpić wyłącznie po reklasyfikacji użytku leśnego na inny lub uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W projekcie planu miejscowego nie przewidziano przeprowadzenia takich procedury, zatem uwagę w tym zakresie rozstrzyga się negatywnie.

2. Do ponownie wyłożonego, w dniach od 9 czerwca 2020 r. do 30 czerwca 2020 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębno Polskie – Kąty” w obrębach geodezyjnych Dębno Polskie oraz Kąty, gmina Rawicz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły uwagi złożone następującymi pismami:

- 1) z dnia 10 lipca 2020 roku (data wpływu: 13 lipca 2020 roku) przez Mieszkańca Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie;
- 2) z dnia 14 lipca 2020 roku (data wpływu: 14 lipca 2020 roku) przez Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Alicja” Sp. z o. o.: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie;
- 3) z dnia 22 czerwca 2020 roku (data wpływu: 23 czerwca 2020 roku) przez Mieszkańca Gminy Rawicz: uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy Rawicz, Rada Miejska Gminy Rawicz postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:

W odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 68 (Kąty ul. Wschodnia 1) o oznaczeniu symbolem 1U1/MN wnoszę o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy – 20m od drogi nr 61

Ponadto o dopuszczenie realizacji garaży blaszanych i blaszanych budynków gospodarczych na działce nr 68. Oczekuje pozytywnego rozpatrzenia powyższej sprawy

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie uwarunkowań dotyczących działki nieruchomości nr 68 obręb Dębno Polskie ustalono jako niemożliwe do uwzględnienia wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 20 m od działki nr 61 oraz dopuszczenie do realizacji garaży blaszanych i blaszanych budynków gospodarczych. Jednym z celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest kształtowanie ładu przestrzennego. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strategicznym miejscu dla gminy, którego rozwój powinien przebiegać w odniesieniu do czytelnych zasad urbanistyczno-architektonicznych. Linia zabudowy umiejscowiona bliżej drogi będzie wprowadzać rozwiązanie dysharmonijne w kontekście ciągłości kształtowania zabudowy na tym obszarze. Należy również wskazać, że obszar między linią zabudowy a istniejącą drogą obecnie zagospodarowany jest zielenią, którą warto zachować – co umożliwi obecnie poprowadzona linia zabudowy. Ponadto obiekty blaszane na strategicznie umiejscowionym obszarze są substandardowym rozwiązaniem architektonicznym, niezmiernym do zagospodarowania obszaru w zgodzie z istniejącymi uwarunkowaniami i potencjałem lokalizacyjnym. Wprowadzone zapisy uchwały nie wykluczają stosowania współczesnych systemów elewacyjnych. W związku z powyższym, uwaga pozostaje rozpatrzona negatywnie.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 2 pkt 2:

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębno Polskie-Kąty” w obrębach geodezyjnych Dębno Polskie oraz Kąty, Gmina Rawicz wyłożonego do publicznego wglądu w dniu 06.06.2020r.:

1. Wnoszę o usunięcie z projektu planu zakazu realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych dla terenu oznaczonego jako „4U” zawartego w §18 ust. 3 pkt 7).

Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki 12/2 obręb Dębno Polskie znajdującej się na terenie oznaczonym jako „1MN/U” wyłącznie pod zabudowę usługową bez możliwości przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działka ta sąsiaduje bezpośrednio z terenem zabudowy usługowej oznaczonej jako „4U”, na którym znajduje się istniejąca stacja paliw czynna całodobowo oraz budynek hotelowo-restauracyjny, w którym organizowane są m.in. imprezy okolicznościowe. Zasadne wydaje się lokalizowanie terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej podlegającej ochronie akustycznej w jak największym oddaleniu od istniejących obiektów, które mogą być powodem uciążliwości akustycznej. Uważam, że nowa zabudowa powinna być kształtowana z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań lokalnych oraz w sposób, który nie będzie powodem konfliktów społecznych. Na podstawie §5 pkt 5 5) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwy jest m.in. remont, przebudowa i rozbudowa istniejących budynków znajdujących się na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy. Dopuszcza się nawet realizację budynków w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej. Można więc uznać, że autor projektu planu chciał umożliwić kontynuację i rozwój działalności usługowej prowadzonej obecnie na terenie objętym opracowaniem. Działka nr 12/2 ma powierzchnię 4984m<sup>2</sup>. Zgodnie z §17 ust. 6 działka ta może zostać podzielona na co najmniej 4 działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>. Obawiam się, że obecni lub przyszli właściciele nieruchomości mogą wybudować budynki mieszkalne jednorodzinne w niewielkiej odległości od granicy z działką nr 13/2, nie zważając na możliwą uciążliwość akustyczną związaną z obecną działalnością Przedsiębiorstwa Wielobranżowego „Alicja” Sp. z o.o. prowadzona na tej nieruchomości i w przyszłości próbować wymusić na Spółce ograniczenie funkcjonowania stacji paliw oraz obiektu hotelowo restauracyjnego lub wykonanie rozwiązań technicznych ograniczających rozprzestrzenianie hałasu.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie uwarunkowań dotyczących przedmiotowej uwagi, ustalono w odniesieniu do pkt 1, że: obszar objęty planem zlokalizowany jest w strategicznym miejscu dla gminy, którego rozwój powinien przebiegać w odniesieniu do czytelnych zasad urbanistyczno-architektonicznych. Obiekty blaszane na strategicznie umiejscowionym obszarze są substandardowym rozwiązaniem architektonicznym, niezmiernym do zagospodarowania obszaru w zgodzie z istniejącymi uwarunkowaniami i potencjałem lokalizacyjnym. Wprowadzone zapisy uchwały nie wykluczają stosowania współczesnych systemów elewacyjnych. W związku z powyższym, uwaga w tym zakresie pozostaje rozpatrzona negatywnie.

W odniesieniu do zmiany przeznaczenia działki nr 12/2 w zakresie zakazu mieszkaniowego przeznaczenia nie może zostać uwzględniona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowe zagospodarowanie działki zgodnie jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z planowanymi inwestycjami na tym terenie. Przeznaczenie terenu 1MN/U w planie miejscowym nie przesądza o jego docelowym zagospodarowaniu – mogą to być wyłącznie usługi, wyłącznie mieszkalnictwo lub połączenie tych dwóch przeznaczeń.

Treść uwagi z pisma, o którym mowa w ust. 2 pkt 3:

Jestem właścicielem działki nr 233/9 położonej we wsi Dębno Polskie.

W/W planie moja działka została przeznaczona pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Przyległe bezpośrednio do mojej działki, oznaczone nr 234/15, 233/3, 233/6 są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Zamierzam na mojej działce budować dom mieszkalny oraz zakład świadczący usługi dla miejscowej ludności.

Wnoszę o przeznaczenie mojej działki pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Uzasadnieniem jest iż moja działka je usytuowana między terenami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Po analizie uwarunkowań prawnych dotyczących działki nieruchomości nr 233/9 obręb Dębno Polskie ustalono, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz na terenie działki 233/9 przewiduje Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, gdzie w pkt 4.1.12 Kierunków ust. 6 wprowadzono: Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>. Ogólne wytyczne ww. Studium w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy, również nie wprowadzono ogólnych zasad dotyczących możliwości zmiany przeznaczenia terenu lub korekt linii rozgraniczających. W związku z powyższym, na działce ewidencyjnej nr 233/9 nie można wprowadzić przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego, zatem uwaga zostaje rozpatrzona negatywnie.