

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ**  
z dnia .....

w sprawie uchwalenia zmiany 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 (t. j. Dz. U. 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębno Polskie – Kąty” w obrębach geodezyjnych Dębno Polskie oraz Kąty, gmina Rawicz (uchwała Rady Miejskiej Gminy Rawicz Nr XXVII/298/20 z dnia 28 października 2020 r.), zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawicz, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Rawicz Nr LV/276/22 z dnia 26 października 2022r. sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz oraz w związku z uchwałą nr XL/444/21 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dębno Polskie – Kąty” w obrębach geodezyjnych Dębno Polskie oraz Kąty, gmina Rawicz.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Rawicz o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Rawicz 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 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

## § 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu odniesienia, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni budynków mierzonej po obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych i wiat do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) **tablicach informacyjnych** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną kolorem oraz symbolem cyfrowo-literowym lub literowym.

## § 3

Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonego symbolem: **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się:

- a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
  - b) budowę linii energetycznych wyłącznie jako kablowych, podziemnych;
- 2) dopuszcza się:
- a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy,
  - b) realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 1 lit. a i przepisów odrębnych;
  - c) wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak:
    - okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m,
    - schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
  - d) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę zgodnie z parametrami ustalonymi w niniejszej uchwale,
  - e) lokalizację wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%, o wysokości do 1,5 m;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych,
  - d) stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych - oblicówka,
  - e) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i innych dopuszczonych planem;
- 2) zakaz emisji substancji powodujących ryzyko w glebie, ziemi lub wodzie w sposób powodujący szkodę w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

#### § 6

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.

#### § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

#### § 8

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce budowlanej,

- b) budynków gospodarczo-garażowych;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania obiektami usługowymi, w tym usługami handlu o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400m<sup>2</sup>;
- 3) dachy dla budynków: skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, od 15° do 45° lub płaskie;
- 4) wysokość:
  - a) budynku mieszkalnego: nie więcej niż 14,0 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynku usługowego i gospodarczo-garażowego: nie więcej niż 5,5 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 50 %;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 2,0;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszy niż 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 9) minimalną liczbę miejsc parkingowych:
  - a) 1,5 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,
  - c) 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla biur,
  - d) 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla pozostałych usług lub 2 miejsca postojowe na 1 gabinet/pracownię.

## § 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa obowiązują następujące ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z występowania na obszarze określonym na rysunku planu złoża gazu ziemnego „Rawicz – dolomit główny” GZ 4717;

- 2) na obszarze objętym planem brak występowania:
  - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - c) terenów górniczych,
  - d) obszarów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) z uwagi na brak obszarów i terenów wymienionych w pkt 2 w planie nie wyznacza się ich granic.

#### § 10

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki ustala się na 15 metrów, za wyjątkiem działki pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70° do 110° z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla terenu MW w § 8 przeznaczone na dojścia i dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – dopuszcza się usunięcie tych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną terenu zabudowy z drogi publicznej graniczącej z obszarem objętym planem,
- b) realizację miejsc postojowych dopuszcza się, jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych oraz miejsca wyznaczone na terenie działki,
- c) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych,
- d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
- h) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- j) zaopatrzenie w ciepło – z instalacji gazowej, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi lub z indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) zaopatrzenie w energię elektryczną – z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że są one zgodne z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej,
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy,

- c) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

#### § 13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

#### § 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 10%.

#### § 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

#### § 16

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



## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503):

*"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt. 1, pkt. 9, pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 503)

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Podczas procedury planistycznej zachowano zasady przejrzystości i jawności – udzielano pełnej informacji osobą zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Umożliwiano również dostęp do procedury planistycznej na wniosek osób zainteresowanych na mocy udostępnienia informacji publicznej. Instytucje i organy

właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

- *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Zmiana planu określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

- *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Zmiana planu została opracowana w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu zmiany planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projekt planu.

- *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

*- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Zmiana planu wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem zmiany planu znajduje się w pobliżu

terenów zainwestowanych i umożliwia kontynuację rozwoju miejscowości poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest to obszar, który jest obsługiwany przez istniejącą sieć dróg publicznych.

*- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Obszar opracowania planu znajduje się w odległości ok. 1,2 km od najbliższego, obecnie istniejącego przystanku autobusowego (ul. Rawicka), który obsługuje połączenia komunikacji publicznej Rawicz-Dębno Polskie. Na terenie gminy istnieją jeszcze firmy prywatne, które również świadczą usługę transportu komunikacją autobusową w relacji Dębno Polskie – Rawicz.

*- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Układ komunikacyjny stanowi sieć dróg publicznych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania, spełniających wymogi prawidłowej obsługi i funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.

*- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;*

Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego, a także aktualizację polityki przestrzennej na tym terenie. Wprowadzenie zabudowy o określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzonej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Rawicz, przyjętej Uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia .....

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.