

**UCHWAŁA NR LX/646/23
RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ**

z dnia 22 lutego 2023 r.

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 (Dz. U. 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) 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, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Rawicz Nr XXVII/298/20 z dnia 28 października 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 8556), 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. w 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. Ilekroć 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 nieprzekraczalną linię 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.

§ 5. 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 400m²;

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 m²;

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 100m² powierzchni użytkowej dla biur,
- d) 1 miejsce postojowe na 50m² 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 powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa obowiązują następujące ustalenia:

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.