

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

w sprawie **miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Kadecką i ul. marsz. J. Piłsudskiego w Rawiczu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Kadecką i ul. marsz. J. Piłsudskiego w Rawiczu, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawicz”, uchwalonego Uchwałą Nr LV/576/22 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 26 października 2022 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Kadecką i ul. marsz. J. Piłsudskiego w Rawiczu, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawicz – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Rawicz w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Rawicz o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek składający się z jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) 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;

- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U;
- 4) teren usług oznaczony symbolem U;
- 5) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP;
- 6) tereny lasów oznaczone symbolami 1L, 2L;
- 7) tereny elektroenergetyki oznaczone symbolami 1IE, 2IE;
- 8) teren gazownictwa oznaczony symbolem IG;
- 9) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;
- 10) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL,
- 11) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR;
- 13) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami 1KP, 2KP.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, platforma dla osób niepełnosprawnych, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
  - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
  - d) w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się odsunięcie nowoprojektowanych części od obowiązującej linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych i wiat od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
  - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) zakaz lokalizowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń technicznych, w tym w szczególności urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania spalarni zwłok oraz szczątków ludzkich i zwierzęcych;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
  - b) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów;
- 4) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN-U, MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony zabytków:
  - a) nakaz ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - dom mieszkalny, ul. Wały Tadeusza Kościuszki 13,
    - dom mieszkalny, ul. Wały Tadeusza Kościuszki 15,
    - dom mieszkalny, ul. Wały Tadeusza Kościuszki 21,
    - dom mieszkalny, ul. Wały Tadeusza Kościuszki 23,
    - dom mieszkalny, ul. Wały Tadeusza Kościuszki 31,
    - dom mieszkalny, ul. Wały Tadeusza Kościuszki 35,
    - dom mieszkalny, ul. Wały Tadeusza Kościuszki 37,
    - dom mieszkalny, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 4,
    - dom mieszkalny, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 6,
    - dom mieszkalny, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 12,
    - dom mieszkalny, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 16,
    - dom mieszkalny, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 18,
    - dom mieszkalny, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 20,
    - dom mieszkalny, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 26,

- b) dla ochrony obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków – nakaz zachowania charakterystycznych brył zachowanych budynków, rozwiązań architektonicznych i tradycyjnych materiałów oraz historycznego wystroju elewacji;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 9.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia części terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określonych w niniejszej uchwale, wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach krajobrazu priorytetowego „Rawicz” (ID 902).

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów,
  - b) dla terenów innych niż leśne, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - minimalna powierzchnia – 2 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
    - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

**§ 12.** Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy na terenach oznaczonych symbolami ZP i L.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg publicznych i wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - c) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
    - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- d) parametry terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
    - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) parametry terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
    - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR:
    - lokalizację dróg wewnętrznych,
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) parametry terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolami 1KP, 2KP:
    - lokalizację ciągów pieszo-rowerowych,
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - h) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
    - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnych jednorodzinnych,
    - 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny,
    - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - i) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych do czasu budowy sieci wodociągowej,
  - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ich zagospodarowanie na własnym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych,
  - b) docelowe podłączenie wszystkich terenów objętych planem do sieci gazowej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

**§ 14.** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## ROZDZIAŁ 2

### Przepisy szczegółowe

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego w obrębie działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego i wiaty w obrębie działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połączeń dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
  - b) budynków mieszkalno-usługowych,
  - c) budynków usługowych,
  - d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.



§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 8MN-U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego, wolnostojącego lub bliźniaczego, w obrębie działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego i wiaty w obrębie działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 8,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 4,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połączeń dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy płaskie,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie,
  - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) budynków mieszkalno-usługowych,
  - c) budynków usługowych,
  - d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 3,80,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 95%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połączeń dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 1 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ZP:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów i dojść;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

**§ 21.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1L, 2L:

- 1) zachowuje się istniejące grunty leśne;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dróg dojazdowych do gruntów leśnych.

**§ 22.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1IE, 2IE:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdów, dojść i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,80,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 4,0 m,
  - b) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem IG:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,80,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 4,0 m,
  - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

**ROZDZIAŁ 3**  
**Przepisy końcowe**

§ 24. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w wysokości 30%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

§ 26. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ**  
**z dnia .....**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Kadecką i ul. marsz. J. Piłsudskiego w Rawiczu**

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr LIII/562/22 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicą Kadecką i ul. marsz. J. Piłsudskiego w Rawiczu.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębie geodezyjnym Rawicz. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, teren usług, teren zieleni urządzonej, tereny lasów, tereny elektroenergetyki, teren gazownictwa, teren drogi zbiorczej, teren drogi lokalnej, tereny dróg dojazdowych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną, w tym dane przestrzenne, oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawicz”, uchwalonego Uchwałą Nr LV/576/22 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 26 października 2022 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 9) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) 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 – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy



położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Rawicza.

Gmina Rawicz nie dysponuje aktualną **analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.