PROJEKT 21/08/2025

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

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze miasta i gminy Rawicz – etap I – obręb Miasto Rawicz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami), uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze miasta i gminy Rawicz – etap I – obręb Miasto Rawicz, 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., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Rawicz Nr LXIX/718/23 z dnia 26 października 2023 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu".

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik graficzny, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze miasta i gminy Rawicz – etap I – obręb Miasto Rawicz" wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawicz – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Rawicz w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Rawicz o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – 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, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
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) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN
2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 1MW;
3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MN-U;
4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczone symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U;
5) tereny usług oznaczone symbolami 1U, 2U;
6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
   a) od strony dróg 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 drogę 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 lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
2) dopuszcza się lokalizację budynków 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) ustala się zakaz lokalizowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń technicznych, w tym w szczególności urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych dla terenów położonych w granicach krajobrazu priorytetowego „Rawicz” (ID 902);
6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 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 na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MW, MW-U, U, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
3) zakaz lokalizowania spalarni zwłok oraz szczątków ludzkich i zwierzęcych;

4) 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;
5) 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;
6) 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) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
   c) MN-U i MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
7) 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 obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków – dom, Rawicz, ul. Sienkiewicza 11, 1 poł. XIX, nr rej.: 330/Wlkp/A z 18.06.1969 r.,
   b) nakaz ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
      – dom mieszkalny, Rawicz, ul. Henryka Sienkiewicza 1,
      – szpital, póź. Dom Starców, Rawicz, ul. Henryka Sienkiewicza 11,
      – dom mieszkalny, Rawicz, ul. Henryka Sienkiewicza 21,
      – dom mieszkalny, Rawicz, ul. Henryka Sienkiewicza 23,
      – dom mieszkalny, Rawicz, ul. Targowa 7,
      – dom mieszkalny, Rawicz, ul. Wały Ks. J. Poniatowskiego 5,
      – dom mieszkalny, Rawicz, ul. Wały Ks. J. Poniatowskiego 7,
      – dom mieszkalny, Rawicz, ul. Wały Ks. J. Poniatowskiego 9,
      – dom mieszkalny, Rawicz, ul. Wały Ks. J. Poniatowskiego 11,
   c) dla ochrony obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków – nakaz zachowania lub odtworzenia bryły budynków, podziałów architektonicznych i wystroju elewacji, geometrii dachu, rodzaju i koloru pokrycia dachowego, więźby dachowej, historycznego układu pomieszczeń oraz historycznej, zabytkowej stolarki okiennej i drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej,
   d) dla ochrony obiektów zabytkowych ujętych w gminnej 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 udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Rawicz – dolomit główny" (nr złoża GZ 4717) oraz udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Rawicz" (nr złoża GZ 4718), 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), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 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, dojść i dojazdów,
   b) dla terenów innych niż rolnicze i 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^2,
      – 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.

§ 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 wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
      – przyległe drogi publiczne i wewnętrzne położone poza granicami obszaru objętego planem;
   c) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami KR:
      – lokalizacja dróg wewnętrznych,
      – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
      – dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
      – dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
      – 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
      – 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na terenie oznaczonym symbolem 1MW,
      – 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U, 2MW-U,
      – 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny na terenach oznaczonych

symbolami 3MW-U, 4MW-U,

- 1,2 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na terenie oznaczonym symbolem 5MW-U,
- 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
- 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych innych niż wyżej wymienione,

e) 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) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
3) w zakresie odprowadzenia ścieków – odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych 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.

§ 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 terenie oznaczonym symbolem 1MN:

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 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) nadziemna intensywność zabudowy:
      – maksymalna – 0,80,
      – minimalna – 0,00,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,40,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;
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,
   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 połaci dachowych:
      – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 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 – 1 000 m^2,
   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 – 1 000 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2MN:

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, bliźniaczego lub szeregowego w obrębie działki budowlanej,
   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   c) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
      – maksymalny – 0,50,
      – minimalny – 0,00,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 6,0 m,
   b) maksymalna liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
   c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
      – geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 13° – 25°,
   d) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorze ceglanym,
   e) 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 – 250 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu – 9,0 m,
   c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 250 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1MW:

1) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
   b) wiat,
   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
2) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych wbudowanych w kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
      – maksymalna – 1,20,
      – minimalna – 0,00,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;
4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość:
      – budynku mieszkalnego wielorodzinnego – nie więcej niż 15,0 m,
      – wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
   b) maksymalna liczba kondygnacji – pięć kondygnacji nadziemnych,
   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 – dachy płaskie;
5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia – 1 000 m^2,
   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 – 1 000 m^2, 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 terenie oznaczonym symbolem 1MN-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) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) budynków mieszkalno-usługowych,
   c) budynków usługowych,
   d) budynku garażowo-gospodarczego i wiaty,
   e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
      – maksymalna – 2,85,
      – minimalna – 0,00,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,95,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
7) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość:
      – budynku mieszkalnego jednorodzinnego, 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 jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – trzy 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 i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,
   e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorze ceglanym,
   f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
8) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia – 400 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
   c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-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 usługowych,
   c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
   d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
3) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych wbudowanych w kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
      – maksymalny – 2,85,
      – minimalny – 0,00,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,95,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość:
      – budynku mieszkalnego wielorodzinnego 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 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 połaci 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 w kolorze ceglanym,
   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 – 400 m^2,
   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 – 400 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2MW-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) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
   b) budynków usługowych,
   c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
   d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
3) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych wbudowanych w kondygnacji parteru budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
      – maksymalny – 3,80,
      – minimalny – 0,00,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,95,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość:
      – budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego – nie więcej niż 21,0 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 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 połaci dachowych:
      – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego 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 w kolorze ceglanym,
   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 – 400 m^2,
   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 – 400 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków usługowych,
   b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
      – maksymalna – 1,20,
      – minimalna – 0,00,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;
4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość:
      – budynku usługowego – nie więcej niż 15,0 m,
      – budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
   b) maksymalna liczba kondygnacji:
      – dla budynku usługowego – cztery 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:
      – dla budynku usługowego – dachy strome wielospadowe o nachyleniu 20° – 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 – 3 000 m^2,
   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 – 3 000 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

ROZDZIAŁ 3
Przepisy końcowe

§ 22. 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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w wysokości 30%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

§ 24. 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 wybranych terenów na obszarze miasta i gminy Rawicz – etap I – obręb Miasto Rawicz**

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XII/78/24 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 23 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na obszarze miasta i gminy Rawicz.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębie geodezyjnym Miasta Rawicz. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, tereny usług oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami), 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., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Rawicz Nr LXIX/718/23 z dnia 26 października 2023 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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami):

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokość zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
4) wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
5) 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;
6) 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;
7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości;
8) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

9) 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;
10) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
11) 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;
12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
13) 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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
14) 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;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przedmiotem planu miejscowego jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawicz.

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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);
2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) 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 z uwzględnieniem dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;
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 fizjograficznych, 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 Rawicz.

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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami).

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 określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.