PLAN OGÓLNY
GMINY RAWICZ

UZASADNIENIE
CZĘŚĆ TEKSTOWA

2026

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE ... 3
1.1. Podstawy prawne ... 3
1.2. Zakres planu ogólnego gminy ... 3
1.3. Podstawa formalna ... 4

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM ... 5
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego ... 5
2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego ... 5
2.3. Formy ochrony przyrody ... 7
2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału ... 8
2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych ... 9
2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ... 9
2.7. Strefy ochronne ujęć wody ... 9
2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ... 10
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi ... 10
2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji ... 10
2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej ... 11
2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej ... 11
2.12.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków ... 11
2.12.2. Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków ... 14
2.12.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków ... 14
2.12.4. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków ... 15
2.12.5. Dobra kultury współczesnej ... 15
2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne ... 15
2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ... 15
2.15. Obszary ograniczonego użytkowania ... 15
2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ... 15
2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji ... 15
2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją ... 16
2.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ... 16
2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne ... 16
2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego ... 17
2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu ... 17
2.22.1. Infrastruktura społeczna ... 17
2.22.2. Infrastruktura transportowa ... 17
2.22.3. Infrastruktura techniczna ... 18
2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ... 19
2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska ... 20
2.24.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze ... 21

2.24.2. Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru 23
2.24.3. Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania 25
2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową 26

3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ 27

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH 30
4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) 32
4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) 32
4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) 32
4.4. Strefa usługowa (SU) 33
4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) 33
4.6. Strefa gospodarcza (SP) 33
4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR) 34
4.8. Strefa infrastrukturalna (SI) 34
4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN) 34
4.10. Strefa cmentarzy (SC) 34
4.11. Strefa górnictwa (SG) 34
4.12. Strefa otwarta (SO) 35
4.13. Strefa komunikacyjna (SK) 35

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY 35

6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ 37

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawy prawne

Zgodnie z art. 13a 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) podstawowym aktem planowania przestrzennego sporządzonym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, jest plan ogólny gminy.

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ustalania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji celu publicznego.

1.2. Zakres planu ogólnego gminy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 w planie ogólnym gminy Rawicz określono strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełniania zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym gminy Rawicz podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),**
- **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),**
- **Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),**
- **Strefa usługowa (SU),**
- **Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH),**
- **Strefa gospodarcza (SP),**
- **Strefa produkcji rolniczej (SR),**
- **Strefa infrastrukturalna (SI)**
- **Strefa zieleni i rekreacji (SN),**
- **Strefa cmentarzy (SC),**
- **Strefa górnictwa (SG),**
- **Strefa otwarta (SO),**
- **Strefa komunikacyjna (SK).**

W myśl przepisów art. 13b ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności:

1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) znajdujące się na obszarze gminy:
   a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
   b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
   c) obszary gruntów zmeliorowanych,
   d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
   e) strefy ochronne ujęć wody,
   f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
   g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
   h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
m) obszary ograniczonego użytkowania,
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
r) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13h wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego gminy Rawicz zawiera wyjaśnienie:

1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym;
3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy Rawicz stanowi prezentacja graficzna:

1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.

1.3. Podstawa formalna

Projekt planu ogólnego gminy Rawicz sporządzony został na podstawie Uchwały Nr LXXII/768/2024 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Rawicz.

Plan ogólny gminy Rawicz sporządzony został w trybie określonym w art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami).

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) obowiązek uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego wejdzie w życie dnia 1 lipca 2026 r. W związku z powyższym brak jest podstaw prawnych dla uwzględniania polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy.

2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r., określa kierunki zagospodarowania przestrzennego regionu w zakresie:

1) kształtowania spójnej sieci osadniczej (Rawicz – ośrodek lokalny, strefy średniej, niskiej i ograniczania intensywności procesów osadniczych) – w planie ogólnym gminy Rawicz strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) wyznaczono przede wszystkim w granicach strefy średniej intensywności procesów osadniczych, ograniczając ich zasięg w obrębie strefy niskiej intensywności procesów osadniczych oraz strefy ograniczania intensywności procesów osadniczych przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
2) ochrony walorów przyrodniczego (Rezerwaty przyrody – Dębno, Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Baryczy, zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – ponadlokalne obszary węzłowe, regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Orla, ponadlokalne korytarze ekologiczne doliny rzeki Dąbroczna i rzeki Masłówka) – w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz w zasięgu korytarzy ekologicznych w planie ogólnym gminy Rawicz wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
3) kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego (lasy, obszary predysponowane do zalesień, obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych, wody płynące i stojące, ekosystemy zależne od wód – mokradła, zbiorniki małej retencji wodnej – istniejące i planowane, główne zbiorniki wód podziemnych – GZWP nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów (E)", tereny ochrony pośredniej ujęć wód, obszary chronione według ustawy Prawo wodne – obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie, doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych, obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8, pozostałe obszary produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9, łąki, złoża kopalin energetycznych – gaz ziemny, złoża kopalin skalnych – kruszywa naturalne) – w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym gminy

Rawicz wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Rawicz uwzględniono także występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 i udokumentowane złoża kopalin;

4) ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji (dobra kultury materialnej i niematerialnej: obszary cenne kulturowo – proponowane lokalizacje parków kulturowych, historyczne układy przestrzenne – układy urbanistyczne ujęte w rejestrze zabytków, obiekt zabytkowy o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych – obiekt sakralny, miejsce pamięci narodowej, stanowisko archeologiczne o własnej formie krajobrazowej, obszary o zachowanych wartościach kultury ludowej, centra kulturalne Wielkopolski – miasto Rawicz jako ośrodek ponadlokalny, obszary wizerunkowe rozwoju turystyki – Wielkopolski System Szlaków Rowerowych, regionalne szlaki dziedzictwa – szlak wiatraczny) – w planie ogólnym gminy Rawicz wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym historycznych układów przestrzennych i obiektów zabytkowych;
5) zrównoważonego rozwoju rolnictwa (strefy intensywnego, ekstensywnego i ograniczania rozwoju działalności rolniczej, miasto Rawicz jako ośrodek powiatowy obsługi rolnictwa, obszary predysponowane do produkcji biomasy) – w planie ogólnym gminy Rawicz wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO);
6) poprawy dostępności komunikacyjnej województwa (droga ekspresowa S5, droga krajowa nr 36 – klasa techniczna GP, drogi wojewódzkie nr 309 – klasa techniczna G i nr 434 – klasa techniczna GP, linie kolejowe: międzyregionalna nr 271 (659) relacji Wrocław Główny – Poznań Główny – prędkość docelowa 160 km/h, regionalna nr 362 relacji Kobylin – Rawicz – prędkość docelowa 100 km/h, Transeuropejska Sieć Transportowa TEN-T: sieć kompleksowa TEN-T, Korytarz Bałtyk – Adriatyk) – w planie ogólnym gminy Rawicz dla istniejących dróg krajowych i wojewódzkich oraz linii kolejowych wyznaczono strefy komunikacyjne (SK);
7) rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne WN 110 kV – istniejące i planowane o orientacyjnym przebiegu, główny punkt zasilania, gazociągi wysokiego ciśnienia, stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia, instalacje zastępcze w poszczególnych regionach gospodarki odpadami komunalnymi – instalacja do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów, instalacje w trakcie realizacji – stacja demontażu pojazdów samochodowych, instalacja do recyklingu i odzysku metali, sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa, węzły dystrybucyjne i węzeł szkieletowy) – w planie ogólnym gminy Rawicz uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI), natomiast dla przebiegu sieci infrastruktury technicznej w zasięgu stref ochronnych czy stref kontrolowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
8) zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom (obszary zagrożenia powodziowego: obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi P=0,2%, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi P=l%, czyli raz na 100 lat, obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi P-10%, czyli raz na 10 lat,

obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, odcinek drogi ekspresowej S5 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym, obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko: zakłady utylizacji odpadów pozwierzęcych, gmina Rawicz o ponadnormatywnej szacunkowej obsadzie zwierząt, intensywny chów lub hodowla bydła) – w planie ogólnym gminy Rawicz uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego; dla strefy produkcji rolniczej (SR) zasady zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego na obszarze gminy Rawicz wskazuje lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – prace na linii kolejowej E59 na odcinku Wrocław – Poznań, etap IV, odcinek granica województwa dolnośląskiego – Czempiń – w planie ogólnym gminy Rawicz dla istniejących linii kolejowych wyznaczono strefy komunikacyjne (SK).

2.3. Formy ochrony przyrody

Obszar gminy Rawicz położony jest częściowo w granicach następujących form ochrony przyrody: rezerwatu przyrody „Dębno", Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy" oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą" PLH020041. W granicach gminy Rawicz ustanowiono także 1 użytek ekologiczny i 21 pomników przyrody.

Rezerwat przyrody „Dębno"

W granicach gminy Rawicz zlokalizowany jest rezerwat przyrody „Dębno" o powierzchni 7,66 ha. Rezerwat położony jest na północny zachód od Rawicza, w Dolinie Świętojańskiej. Utworzony został na mocy Zarządzenia nr 153 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 października 1961 r., oraz potwierdzony Zarządzeniem Nr 4/09 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 25 stycznia 2010 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Dębno" (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2010 r. Nr 64 poz. 1362), zmienionym Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 8 września 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r. poz. 6060).

Celem ochrony przyrody w rezerwacie jest zachowanie ekosystemu lasu mieszanego z pomnikowymi okazami dębów i stanowiskiem kozioroga dębosza *Cerambyx cerdo*. Występuje w nim 17 gatunków drzew, z których najczęściej występujących są sosna, dąb szypułkowy, dąb bezszypułkowy, brzoza brodawkowata, grab zwyczajny, lipa drobnolistna, wiąz pospolity, jesion wyniosły, buk zwyczajny, olsza czarna, osika i świerk pospolity. Występuje tu także jarząb szwedzki, którego naturalna południowa granica zasięgu przebiega wzdłuż wybrzeża południowego Bałtyku. Istotnym walorem przyrodniczym jest starodrzew, w skład którego wchodzą między innymi 240-letnie dęby i 190-letnie sosny. Ponadto w runie spotykamy bluszcz pospolity, borówkę czernicę, karbieniec pospolity, konwalijkę drobnolistnę, kosaniec żółty, orlicę pospolitą, sitowie leśne, turzycę brzegową oraz wiązówkę błotną. Ponadto na terenie rezerwatu stwierdzono występowanie kozioroga dębosza i pachnicy dębowej.

W planie ogólnym gminy Rawicz w granicach rezerwatu przyrody „Dębno" wyznaczono strefę otwartą (SO).

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy"

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy" został utworzony na podstawie Rozporządzenia Nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia

Obszarów Chronionego Krajobrazu na terenie Województwa Leszczyńskiego (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego Nr 11, poz. 131). W granicach gminy Rawicz obszar obejmuje północno-zachodnią część wsi Załęcze.

W planie ogólnym gminy Rawicz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy" wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SU, SP) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania i obszarów uzupełniania zabudowy.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą" PLH020041

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą" PLH020041 obejmuje rozległe bagniste obniżenie doliny Baryczy. Jest to typowa rzeka nizinna z wieloma dopływami, fragmentami terenów zalewanych i dobrze zachowanymi starorzeczami. Dolina jest wyścielona utworami glacjalnymi, fluwioglacjalnymi i współczesnymi aluwiami rzecznym. W południowo-zachodniej części obszaru znajdują się zalesione morenowe Wzgórza Twardogórskie z najwyższym wzniesieniem - Wzgórzem Joanny (219 m n.p.m.), dominującym nad szeroką i płaską doliną Baryczy. Obszar obejmuje kompleks łąk zalewowych, stawów rybnych (z najbardziej znanymi Stawami Milickimi), pól uprawnych i rozległych terenów leśnych (z wyłączeniem miasta Milicz). O specyfice terenu decyduje bogata sieć hydrograficzna z licznymi kanałami, naturalnymi i sztucznymi ciekami wodnymi, stawami i mokradłami. Lasy tworzą dwa większe kompleksy - Lasy Milickie na zachodzie i Lasy Ostrzeszowskie na wschodzie. W pobliżu cieków wodnych zachowały się cenne fragmenty łęgów i olsów, a na wyżej położonych terenach – cenne buczyny i grądy. Uboższe siedliska porastają bory sosnowe i bory mieszane. W granicach gminy Rawicz znajdują się niewielkie fragmenty obszaru Natura 2000, bezpośrednio przy granicy z województwem dolnośląskim.

W planie ogólnym gminy Rawicz w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą" PLH020041 wyznaczono strefę otwartą (SO).

Użytek ekologiczny „Siedlisko Kozioroga Dębosza"

W granicach miasta Rawicza zlokalizowany jest użytek ekologiczny „Siedlisko Kozioroga Dębosza", ustanowiony Uchwałą Nr XXX/339/21 Rady Miejskiej Gminy Rawicz w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego. Użytek ekologiczny podlega ochronie w celu zachowania szczególnej wartości przyrodniczej i zachowania siedliska największego przedstawiciela chrząszczy spośród rodzimej fauny.

W planie ogólnym gminy Rawicz w granicach użytku ekologicznego „Siedlisko Kozioroga Dębosza" wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN).

Pomniki przyrody

W granicach gminy Rawicz ustanowiono 21 pomników przyrody, obejmujących pojedyncze drzewa. Celem ich ochrony jest zachowanie ich charakterystycznych cech: wieku, wielkości lub wyglądu, oraz walorów ich ekspozycji i kompozycji.

W planie ogólnym gminy Rawicz pomniki przyrody znajdują się przede wszystkim w strefie otwartej (SO), ale także w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), strefie usługowej (SU), strefie zieleni i rekreacji (SN), strefie cmentarzy (SC) i strefie komunikacyjnej (SK).

2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy Rawicz, na podstawie map zagrożenia powodziowego, wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi

jest średnie i wynosi 1%. Ponadto, w granicach gminy Rawicz, wyznaczone ostały obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia działalności z zakresu przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, a także lokalizowania nowych cmentarzy.

W planie ogólnym gminy Rawicz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO). Dodatkowo, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualnego sposobu zagospodarowania terenów wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy komunikacyjne (SK). W strefach planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SU, SP, SR) konieczne będzie wprowadzenie linii zabudowy wyłączających możliwość realizacji nowej zabudowy w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Na obszarze gminy Rawicz wały przeciwpowodziowe występują wzdłuż rzeki Orli, Dąbrocznej i Masłówki. Zgodnie z art. 176 ust. 1 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami), w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym: wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału oraz lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu pasów o szerokości 50 m od stopy wału wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO). Dodatkowo, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualnego sposobu zagospodarowania terenów wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy gospodarcze (SP), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy komunikacyjne (SK). W strefach planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy (SJ, SP) konieczne będzie wprowadzenie linii zabudowy wyłączających możliwość realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z informacji uzyskaną od Zarządu Zlewni w Lesznie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, brak jest danych o gruntach zmeliorowanych na obszarze gminy Rawicz.

2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Rawicz nie wyznaczono udokumentowanych osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze gminy Rawicz wyznaczonych zostało 19 stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych położonych w miejscowościach: Rawicz (2 strefy), Dębno Polskie, Izbice, Łaszczyn (4 strefy), Sierakowo (2 strefy), Słupia Kapitulna (2 strefy), Wydawy, Załęcze (2 strefy), Żołędnica i Żylice (3 strefy). Ponadto, w miejscowości Załęcze, ustanowiona została 1 strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Świniary – Załęcze.

W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu poszczególnych stref ochronnych ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy otwarte (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Rawicz nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Rawicz, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajdują się dwa tereny i obszary górnicze:

- „Folwark" (nr rej. 10-15/12/1145),
- „Załęcze" (nr rej. 2/2/307).

W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu terenu i obszaru górniczego „Folwark" wyznaczono strefę górnictwa (SG), natomiast w zasięgu terenu i obszaru górniczego „Załęcze" wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy gospodarcze (SP), strefy infrastrukturalne (SI), strefy otwarte (SO) i strefy komunikacyjne (SK) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania. Teren i obszar górniczy „Załęcze" został wyznaczony dla eksploatacji udokumentowanego złoża gazu ziemnego i nie ma wpływu na sposób zagospodarowania terenów.

2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Rawicz, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajduje się siedem udokumentowanych złóż kopalin:

- złoże gazu ziemnego „Załęcze" (GZ 4670),
- złoże gazu ziemnego „Rawicz – dolomit główny" (GZ 4717),
- złoże gazu ziemnego „Rawicz" (GZ 4718),
- złoże gazu ziemnego „Zakrzewo" (GZ 4719),
- złoże kruszywa naturalnego „Sierakowo" (KN 7875),
- złoże kruszywa naturalnego „Szymanowo" (KN 15657),
- złoże kruszywa naturalnego „Folwark" (KN 19026).

W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu udokumentowanych złóż gazu ziemnego wyznaczono wszystkie typy stref planistycznych, w zasięgu udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Folwark" wyznaczono strefę górnictwa (SG), natomiast w zasięgu pozostałych udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN).

Gmina Rawicz położona jest częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 „Pradolina Barycz – Głogów (E)".

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Rawicz nie wyznaczono obszarów uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Rawicz uważany jest pod względem urbanistycznym za jedną z największych i najbardziej reprezentatywnych realizacji w Wielkopolsce po 1500 roku. O jego randze świadczy układ urbanistyczny, jak i wiele cennych obiektów zabytkowych, które mają wielką wartość historyczną. Zachowane w całości ma kształt prostokątna – przeciętego osiami komunikacyjnymi z szachownicowym układem ulic wewnętrznych i ciasną zabudową obrzeżną kwartałów. Charakterystyczna jest oś historyczna Rynek – Plac Wolności – Zespół Klasztorny (zmieniony na Dom Poprawy, a później na istniejące do dziś więzienie).

Obszarowe wpisy do rejestru zabytków obejmują założenie urbanistyczne miasta Rawicz i Rawicz-Sarnowa. Oprócz wymienionych wyżej obszarów znajdujących się pod ustawową ochroną, na obszarze gminy odnotować należy cały szereg historycznych zespołów przestrzennych. Należą do nich wpisane do rejestru zabytków zespoły rezydencjonalne, także z zespołami folwarcznymi: w Dąbrówce, Izbicach, Konarzewie, Łaszczynie, Rawiczu-Sarnowie i Żołędnicy. Podobny charakter mają zespoły sakralne: zespół kościelno-cmentarny w Łaszczynie, zespół kościoła parafialnego p.w. Chrystusa Króla w Rawiczu, zespół kościoła parafialnego w Rawiczu-Sarnowie oraz zespół kościoła parafialnego w Zielonej Wsi. Ochroną w postaci wpisu do rejestru zabytków objęto także zespoły przemysłowe, zespoły rezydencjonalne miejskie w Rawiczu, czy zespół dawnego seminarium nauczycielskiego oraz zespół fortyfikacji ziemnych – obecne planty rawickie. Na terenie gminy nie istnieją parki kulturowe i nie planuje się ich utworzeni.

2.12.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Rawicz zlokalizowanych jest 77 obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków:

Rawicz:

1) założenie urbanistyczne miasta (nr rej.: kl.IV-73/19/56 z 7.03.1956),
2) kościół par. pw. Chrystusa Króla, ul. kardynała Wyszyńskiego (nr rej.: 373/Wlkp/A z 19.01.1994),
3) cmentarz kościelny (nr rej.: 373/Wlkp/A z 19.01.1994),
4) kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. Pw. Andrzeja Boboli, ul. Buszy (nr rej.: 375/Wlkp/A z 1.06.1968),
5) pozostałości fortyfikacji ziemnych (nr rej.: 1171 z 17.07.1970),
6) ratusz (nr rej.: 329/Wlkp/A z 8.11.1965),
7) dom, ul. Buszy 1 (nr rej.: 322/Wlkp/A z 27.05.1969),
8) dom, ul. Buszy 7 (nr rej.: 380/Wlkp/A z 18.06.1969),
9) kasyno, ul. Grota-Roweckiego 4a (nr rej.: 106/Wlkp/A z 30.08.2002),
10) dom, ul. Grunwaldzka 1 (nr rej.: 331/Wlkp/A z 26.11.1968),
11) dom, ul. Grunwaldzka 3 (nr rej.: 332/Wlkp/A z 26.11.1968),
12) dom, ul. Grunwaldzka 4 (nr rej.: 333/Wlkp/A z 26.11.1968),
13) dom, ul. Grunwaldzka 5 (nr rej.: 334/Wlkp/A z 26.11.1968),
14) dom, ul. Grunwaldzka 6 (nr rej.: 379/Wlkp/A z 26.11.1968),
15) dom, ul. Grunwaldzka 7 (nr rej.: 335/Wlkp/A z 26.11.1968),

16) dom, ul. Grunwaldzka 8 (nr rej.: 336/Wlkp/A z 26.11.1968),
17) dom, ul. Grunwaldzka 10 (nr rej.: 357/Wlkp/A z 27.11.1968)
18) dom, ul. Grunwaldzka 14 (nr rej.: 358/Wlkp/A z 27.11.1968)
19) dom, ul. Grunwaldzka 16 (nr rej.: 337/Wlkp/A z 27.11.1968)
20) dom, ul. Grunwaldzka 18 (nr rej.: 338/Wlkp/A z 27.11.1968)
21) dom, ul. Grunwaldzka 20 (nr rej.: 339/Wlkp/A z 27.11.1968)
22) dom, ul. Grunwaldzka 21 (nr rej.: 370/Wlkp/A z 27.11.1968)
23) dom, ul. Grunwaldzka 23 (nr rej.: 369/Wlkp/A z 27.11.1968)
24) dom, ul. Grunwaldzka 36 (nr rej.: 359/Wlkp/A z 27.11.1968)
25) dom, ul. Grunwaldzka 41 (nr rej.: 340/Wlkp/A z 27.11.1968)
26) dom, ul. Grunwaldzka 48 (nr rej.: 360/Wlkp/A z 27.11.1968)
27) dom, ul. Grunwaldzka 50 (nr rej.: 361/Wlkp/A z 27.11.1968)
28) dom, ul. Grunwaldzka 52 (nr rej.: 362/Wlkp/A z 27.11.1968)
29) dom, ul. Grunwaldzka 54 (nr rej.: 363/Wlkp/A z 27.11.1968)
30) dom, ul. Grunwaldzka 58 (nr rej.: 364/Wlkp/A z 27.11.1968)
31) dom, ul. Poznańska 6 (nr rej.: 366/Wlkp/A z 19.06.1969),
32) dom, Rynek 9 (nr rej.: 352/Wlkp/A z 19.03.1969),
33) dom, Rynek 12 (nr rej.: 368/Wlkp/A z 27.05.1969),
34) dom, Rynek 18 (nr rej.: 365/Wlkp/A z 16.09.1974),
35) zabudowa gospodarcza (nr rej.: 365/Wlkp/A z 16.09.1974),
36) dom, Rynek 26 (nr rej.: 386/Wlkp/A z 26.05.1969),
37) dom, Rynek 27 (nr rej.: 321/Wlkp/A z 16.09.1974),
38) dom, Rynek 28 (nr rej.: 354/Wlkp/A z 16.09.1974),
39) dom, Rynek 29 (nr rej.: 355/Wlkp/A z 17.09.1974),
40) dom, Rynek 30 (nr rej.: 393/Wlkp/A z 17.09.1974),
41) dom, Rynek 31 (nr rej.: 415/Wlkp/A z 17.09.1974),
42) dom, Rynek 32 (nr rej.: 367/Wlkp/A z 17.09.1974),
43) dom, Rynek 33, (nr rej.: 356/Wlkp/A z 26.11.1968),
44) dom, ul. Sienkiewicza 11 (nr rej.: 330/Wlkp/A z 18.06.1969
45) budynek kuchni, na terenie zakładu karnego, ul. 17 Stycznia 28 (nr rej.: 789/Wlkp/A z 25.03.2010
46) zespół strzelnicy Bractwa Kurkowego, ul. Targowa 1 (nr rej.: 898/Wlkp/A z 9.09.2013):
    - Dom Strzelecki, ob. dom kultury,
    - pawilon parkowy,
    - muszla koncertowa,
47) dom, ul. Wały Dąbrowskiego 7 (nr rej.: 314/Wlkp/A z 18.06.1969),
48) zespół seminarium nauczycielskiego, ul. Wały Dąbrowskiego 29-29a (nr rej.: 809/Wlkp/A z 17.08.2010):
    - szkoła, ob. LO (nr 29),
    - sala gimnastyczna,
    - willa dyrektora (nr 29a),
49) zespół pałacowy, ul. Wały Dąbrowskiego 31 (nr rej.: 392/Wlkp/A z 17.06.1987):
    - pałac,
    - park,
50) dom, ul. Wały Kościuszki 10 (nr rej.: 383/Wlkp/A z 25.10.1989),
51) zespół willowy, ul. Wały Powstańców Wielkopolskich 2 (nr rej.: 208/Wlkp/A z 29.11.2004):
    - willa, ob. przedszkole,
    - stajnia z wozownią, ob. bud. gosp.,
    - ogród,
    - ogrodzenie z bramą i furtką,
52) dom, ul. Wojska Polskiego 12 (nr rej.: 132/Wlkp/A z 22.05.2003),

53) dom, ul. Wojska Polskiego 22 (nr rej.: 323/Wlkp/A z 19.06.1969),
54) dom, ul. Wojska Polskiego 34 (nr rej.: 324/Wlkp/A z 19.06.1969),
55) dom, ul. Wojska Polskiego 38 (nr rej.: 381/Wlkp/A z 19.06.1969),
56) dom, ul. Wojska Polskiego 40 (nr rej.: 416/Wlkp/A z 19.06.1969),
57) dom, ul. Wojska Polskiego 42 (nr rej.: 404/Wlkp/A z 21.06.1969),
58) dom, ul. Wolności 1 (nr rej.: 315/Wlkp/A z 27.11.1968),
59) kamienica, ul. Żwirowa 1 (nr rej.: 209/Wlkp/A z 29.11.2004).

Rawicz – Sarnowa:

60) założenie urbanistyczne (nr rej.: 1007/A z 3.09.1986),
61) zespół kościoła parafialnego (nr rej.: 773/Wlkp/A z 21.12.1932, z 1.06.1968 i z 14.12.2009):
    - kościół par. p.w. św. Andrzeja,
    - cmentarz kościelny,
    - 3 bramy w ogrodzeniu kościoła,
    - plebania z otoczeniem, ul. Kilińskiego 33,
    - brama na teren probostwa,
62) cmentarz ewangelicki, nieczynny (nr rej.: 737/Wlkp/A z 12.03.2009),
63) ogrodzenie (nr rej.: 737/Wlkp/A z 12.03.2009),
64) ratusz (nr rej.: 316/Wlkp/A z 27.04.1970),
65) zespół dworski (nr rej.: 782/Wlkp/A z 9.04.1975 i z 22.02.2010):
    - dwór,
    - park,
66) dom, ul. Chopina 6 (nr rej.: 428/Wlkp/A z 26.06.1969 – dec. Dąbrowskiego)
67) wiatrak koźlak, ul. Wiatraczna (nr rej.: 305/Wlkp/A z 26.05.1988).

Dąbrówka:

68) zespół pałacowy (nr rej.: 480/Wlkp/A z 2.07.1974):
    - pałac,
    - park,
69) spichlerz folwarczny (nr rej.: 382/Wlkp/A z 14.12.1991).

Dębno Polskie:

70) cmentarz ewangelicki (nr rej. 1013/Wlkp/A z dnia 20 grudnia 2016 r.).

Izbice:

71) zespół dworski:
    - dwór, ob. dom nr 77 (nr rej.: 353/Wlkp/A z 8.01.1987),
    - park (nr rej. 73/Wlkp/A z 8.01.2002),
    - wiatrak „koźlak", przy gościńcu „Gawra" (nr rej.: 351/Wlkp/A z 26.05.1988).

Konarzewo:

72) zespół dworski i folwarczny (nr rej.: 397/Wlkp/A z 29.10.1968 i z 15.07.1996):
    - dwór,
    - oficyna,
    - park,
    - stajnia,
    - spichrz,
    - ogrodzenie z bramą.

Łaszczyn:

73) zespół kościelno-cmentarny (nr rej.: 583/Wlkp/A z 24.01.1995):
   - kościół par. p.w. śś. Marcina i Małgorzaty,
   - kaplica grobowa rodziny Szczanieckich,
   - dzwonnica,
   - plebania,
   - cmentarz,

74) zespół dworski:
   - dwór (nr rej.: 394/1-2/Wlkp/A z 29.10.1968),
   - park (nr rej.: 394/1-2/Wlkp/A z 7.09.1995).

Słupia Kapitulna:

75) kościół par. p.w. św. Katarzyny (nr rej.: 374/Wlkp/A z 3.06.1969).

Zielona Wieś:

76) zespół kościoła par. (nr rej.: 378/Wlkp/A z 6.07.1987):
   - kościół p.w. św. Floriana,
   - cmentarz przy kościele,
   - brama główna,
   - plebania,
   - budynek gospodarczy przy plebanii,
   - dom organisty.

Żołędnica:

77) zespół pałacowy (nr rej.: 377/Wlkp/A z 9.04.1975 i z 15.04.1996):
   - pałac,
   - park.

W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.12.2. Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Na obszarze gminy Rawicz zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Obejmują one zarówno pojedyncze obiekty budowlane, w tym kapliczki, oraz parki i cmentarze.

W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy otwarte (SO), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.12.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Rawicz zlokalizowane jest 1 stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków – grodzisko (Rawicz-Sarnowa, nr stan. 16, obszar AZP: 69-27, nr rej. 287/A z 15.10.1968).

W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków wyznaczono strefę usługową (SU).

2.12.4. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Na obszarze gminy Rawicz zlokalizowanych jest kilkaset stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków wyznaczono wszystkie typy stref planistycznych.

W części graficznej uzasadnienia wskazano lokalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych w postaci obiektów przestrzennych pozyskanych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

2.12.5. Dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Rawicz nie wskazano obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Rawicz nie wyznaczono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Rawicz, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 19 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zmianami), zlokalizowane są tereny zamknięte ustalone przez Ministra właściwego do spraw transportu, obejmujące linię kolejową nr 271 i 362.

W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra właściwego do spraw transportu wyznaczono strefy komunikacyjne (SK).

Na obszarze gminy Rawicz nie wyznaczono terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ani ich stref ochronnych.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Rawicz nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Rawicz nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Zgodnie z rejestrem historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku prowadzonym prze Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w granicach gminy Rawicz nie wskazano obszarów wymagających remediacji lub rekultywacji.

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z Uchwała Nr LXV/685/23 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 22 czerwca 2022 r. na obszarze gminy Rawicz wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Za obszar zdegradowany uznano jednostki delimitacyjne: Osiedle Stare Miasto Centrum, Osiedle Sarnowa. W tych jednostkach stwierdzono znaczącą koncentrację problemów społecznych i pozaspołecznych. Mając na uwadze to, że obszar zdegradowany nie przekracza dopuszczalnych ustawą

o rewitalizacji wskaźników koncentracji: tj. 30% liczby mieszkańców oraz 20% powierzchni gminy, zdecydowano się wyznaczyć obszar rewitalizacji pokrywający się w całości z obszarem zdegradowanym. Za takim podejściem przemawia koncentracja zjawisk społecznych oraz występowanie innych problemów, w tym w szczególności w sferach środowiskowej i przestrzenno-funkcjonalnej.

Na obszarze rewitalizacji zdiagnozowano szczególną koncentrację problemów społecznych, w tym związanych z długotrwałą i ciężką chorobą, bezrobociem oraz odpływem mieszkańców. Częściowo obszar rewitalizacji charakteryzuje się niskim poziomem edukacji. Na obszarze rewitalizacji występują problemy środowiskowe, w tym hałas drogowy, powodowany przez bardzo duże natężenie ruchu komunikacyjnego. Na obszarze rewitalizacji występują problemy funkcjonalno-przestrzenne, związane m. in. z niedostosowaniem rozwiązań urbanistycznych do potrzeb mieszkańców. Problemy techniczne obszaru rewitalizacji przejawiają się w występowaniu obiektów komunalnych w złym stanie technicznym oraz koncentracji obiektów zabytkowych w złym stanie technicznym. Na obszarze rewitalizacji występują ponadto funkcje, które potwierdzają, iż obszar ten posiada szczególne znaczenie dla rozwoju gminy. Główne centrum miasta, obejmujące historyczne Stare Miasto, pełnić będzie nadrzędną rolę w kształtowaniu struktury miejskiej, tworzeniu więzi społecznych, czy kreowaniu wizerunku miasta jako ośrodka ponadlokalnego z przeważającym udziałem usług centrotwórczych.

W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy Rawicz nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

2.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Rawicz nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Rawicz występują użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne. W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu gruntów leśnych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO).

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym gminy Rawicz wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, w myśl art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgodnie z którym przepisów ograniczających przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, w obrębie miasta Rawicz, w obrębie użytków rolnych klas I-III, dodatkowo wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowe (SU) i strefy gospodarcze (SP).

2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Rawicz nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

Rozmieszczenie występujących na obszarze gminy uwarunkowań, o których mowa w art. 13b pkt 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego gminy Rawicz.

2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.22.1. Infrastruktura społeczna

Na obszarze gminy Rawicz zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, obejmujące usługi edukacji, zdrowia, administracji, sportu i rekreacji. Usługi te zlokalizowane są przede wszystkim w centralnej części miasta Rawicza. Na terenach wiejskich infrastruktura społeczna ogranicza się do usług kultury oraz usług sportu i rekreacji.

W planie ogólnym gminy Rawicz uwzględniono istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref usługowych (SU). Obszary zieleni publicznej oraz obiekty usług sportu i rekreacji zakwalifikowano do stref zieleni i rekreacji (SN). Szczegółowe lokalizacje oraz zasady zagospodarowania terenów dla lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej dokonywane będą na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym gminy Rawicz uwzględniono istniejące szkoły podstawowe, poprzez wyznaczenie stref usługowych (SU), oraz istniejące i planowane obszary zieleni publicznej, w ramach stref zieleni i rekreacji (SN) lub stref otwartych (SO). Rozmieszczenie szkół podstawowych i obszarów zieleni publicznej na obszarze gminy nie uzasadnia potrzeby określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej w zakresie szkół podstawowych przedstawiono na mapie nr 1.

2.22.2. Infrastruktura transportowa

Gmina Rawicz jest w sieci dróg krajowych stanowiących ważny element podstawowego układu komunikacyjnego kraju w układzie północ – południe i wschód – zachód. Przez zachodnią część gminy przebiega droga ekspresowa S5 (Lubawka – Bolków – Wrocław – Leszno – Rawicz – Poznań – Gniezno – Bydgoszcz – Nowe Marzy A1), łącząca Pomorze z Dolnym Śląskiem. Dostęp do drogi ekspresowej S5 zapewnia węzeł „Rawicz", zlokalizowany w granicach obrębu Masłowo. Drugą osią komunikacyjną jest droga krajowa nr 36 (Prochowice – Lubin – Rawicz – Krotoszyn – Ostrów Wielkopolski) wraz z obwodnicą północną miasta Rawicza.

Powiązania zewnętrzne o znaczeniu ponadlokalnym zapewnia droga wojewódzka nr 434 (Kleszczewo – Kórnik – Śrem – Kunowo – Gostyń – droga krajowa nr 36) oraz droga wojewódzka nr 309 (droga krajowa nr 36 – Kaczkowo – Leszno – węzeł S5 Śmigiel Południe).

Podstawą powiązań gminy Rawicz z sąsiednimi miejscowościami jest układ 12 dróg powiatowych. Wśród najważniejszych elementów układu komunikacyjnego wskazać należy drogę powiatową nr 4910P relacji Poniec – Rawicz, drogę powiatową nr 5484P relacji Rawicz – Dubin, drogę powiatową nr 5485P relacji Sarnowa – Stwolno, nr 5486P relacji Miejska Górka – Wydawy i drogę powiatową nr 5488P relacji Zielona Wieś – Łąkta.

Przez obszar gminy przebiega ponadto magistralna linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 271 (Wrocław Główny – Poznań Główny). Linia ta objęta jest również międzynarodową umową

i włączona została do sieci AGC, wyznaczającą główne międzynarodowe linie kolejowe. Przez wschodnią część gminy przebiega ponadto towarowa linia kolejowa o znaczeniu miejscowym nr 362 (Kobylin – Rawicz), z przystankami Rawicz Wschód i Sarnowa.

W planie ogólnym gminy Rawicz uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury transportowej poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) dla terenów dróg krajowych i wojewódzkich oraz linii kolejowych. Dla dróg powiatowych, ze względu na zróżnicowane klasy techniczne, wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej przedstawiono na mapie nr 1.

2.22.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Rawicz znajdują się napowietrzne linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV relacji GPZ Żmigród – GPZ Rawicz oraz GPZ Rawicz – GPZ Bojanowo. W granicach gminy znajduje się GPZ Rawicz. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieć średniego napięcia, obejmująca wszystkie miejscowości na terenie gminy Rawicz. Planowana jest także budowa nowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji GPZ Rawicz – GPZ Góra.

Przez obszar gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Odolanów – Załęcze (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1975, szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej – 65,0 m) oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100 relacji odboczka (maksymalne ciśnienie robocze gazu powyżej 2,5 MPa, rok budowy 1973, szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej – 30,0 m). Na terenie miasta znajduje się jedna stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia, natomiast w miejscowości Słupia Kapitulna znajduje się stacja pomiarowa. Dla terenów stacji gazowych w planie ogólnym gminy Rawicz wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

Dla obiektów infrastruktury liniowej w planie ogólnym gminy Rawicz nie wyznaczano odrębnych stref infrastrukturalnych (SI).

W granicach gminy znajdują się zlikwidowane odwierty Dębno-1, Słupa-1, -2, -3, -4, -5, Sułów-2, Rawicz-4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11. Dla obiektów infrastruktury podziemnej w planie ogólnym gminy Rawicz nie wyznaczano odrębnych stref infrastrukturalnych (SI).

Gmina Rawicz zaopatrywana jest w wodę z sąsiedniej gminy Wąsosz, położonej w województwie dolnośląskich, z oddalonych o ok. 5 km ujęć: Borowno, Świniary, Wodniki. Woda uzdatniana jest już w granicach gminy Rawicz, na terenie miejscowości Załęcze. Ponadto na obszarze gminy znajduje się 5 lokalnych ujęć wody: w Dębnie Polskim, Izbicach, Łaszczynie, Słupi Kapitulnej i Zielonej Wsi. Dodatkowo w Słupi Kapitulnej oraz w Łaszczynie zlokalizowane są stacje wodociągowe. Sieć wodociągowa gminy obejmuje sześć wodociągów grupowych: Rawicz (Rawicz, Masłowo, Sierakowo, Kąty, Folwark, Załącze), Łaszczyn (Łaszczyn, Sarnowa, Sarnówka, Żołędnica, Konarzewo, Zakrzewo, Dąbrówka, Wydartowo 1, Wydartowo II), Dębno Polskie (Dębno Polskie, Szymanowo), Izbice (Izbice, Żylice), Zielona Wieś (Zielona Wieś, Wydawy, Łąkta) oraz Słupia Kapitulna (Słupia Kapitulna, Stwolno, Zawady, Niemarzyn, Sikorzyn, Chojno, Podborowo, Ugoda, Dębionka).

W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu poszczególnych ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy otwarte (SO).

W mieście Rawicz funkcjonuje mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków z podwyższonym usuwaniem biogenów, położona przy Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji. W planie ogólnym gminy Rawicz w zasięgu oczyszczalni ścieków wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).

Na terenie gminy zlokalizowane są także stacje bazowe telefonii komórkowej, dla których w planie ogólnym gminy Rawicz wyznaczano strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) i strefy gospodarcze (SP).

W granicach gminy Rawicz znajduje się także 6 elektrowni wiatrowych, dla których w planie ogólnym gminy Rawicz wyznaczano strefy otwarte (SO).

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej przedstawiono na mapie nr 1.

2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego, przyjętym Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 r., obszar gminy Rawicz położony jest w następujących typach krajobrazu:

Tab. 1. Typy jednostek krajobrazowych w granicach gminy Rawicz

Nr krajobrazu	Typ krajobrazu	Kod podtypu krajobrazu	Podtyp krajobrazu
539	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
561	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
567	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
619	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
634	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
710	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
884	MIEJSKI	9a	Miejscowości z zachowanym układem historycznym
902	MIEJSKI	9a	Miejscowości z zachowanym układem historycznym
912	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
945	BAGIENNO-ŁĄKOWE - GŁÓWNIE BEZLEŚNE	2b	Z dominacją szuwarów i turzycowisk
964	BAGIENNO-ŁĄKOWE - GŁÓWNIE BEZLEŚNE	2b	Z dominacją szuwarów i turzycowisk
985	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
1240	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
1241	WIEJSKIE	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
1242	WIEJSKIE	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
1291	WIEJSKIE	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
1298	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
1307	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1776	WIEJSKIE	6b	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
1782	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
1783	WIEJSKIE	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
1784	WIEJSKIE	6b	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
1785	WIEJSKIE	6b	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
1901	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
1991	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
1992	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1994	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola

2308	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
2585	WIEJSKIE	6b	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego

W granicach gminy Rawicz wyznaczono krajobraz priorytetowy „Rawicz" (ID 902). Ponadto część obszaru gminy położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy". W granicach gminy znajduje się także rezerwat przyrody „Dębno".

Dla krajobrazu priorytetowego „Rawicz" (ID 902), rezerwatu przyrody „Dębno" oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy" określono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego, w szczególności w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udział procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

W planie ogólnym gminy Rawicz w granicach krajobrazu priorytetowego „Rawicz" (ID 902) wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowe (SU), strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) oraz strefy gospodarczej (SP), dla których określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem wniosków i rekomendacji dotyczących parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym gminy Rawicz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy" wyznaczono strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SU, SP) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania i obszarów uzupełniania zabudowy, a także określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem wniosków i rekomendacji dotyczących parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym gminy Rawicz w granicach rezerwatu przyrody „Dębno" wyznaczono strefę otwartą (SO).

Granice krajobrazów, tym krajobrazów priorytetowych w granicach gminy Rawicz przedstawiono na mapie nr 2.

2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Zgodnie z Opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym na potrzeby projektu planu ogólnego gminy Rawicz określono przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze, ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru, a także uwarunkowania ekofizjograficzne.

2.24.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze

Rzeźba terenu

Zróżnicowana morfologia terenu predysponuje obszar do odmiennego zagospodarowania i użytkowania jego poszczególnych części. Spadki terenu z przedziału 0-12% umożliwiają wprowadzenie zabudowy. Przy większych kątach nachylenia powierzchni ziemi możliwości realizacji budynków są ograniczone i wymagają poniesienia dodatkowych nakładów finansowych. Przy spadkach terenu przekraczających 8% konieczne jest sytuowanie budynków równolegle do przebiegu poziomnic. Ma to szczególnie istotne znaczenie przy realizacji obiektów o większej powierzchni, w przypadku budynków jednorodzinnych ograniczenia te nie mają tak istotnego znaczenia.

Na obszarze gminy występują tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Większe spadki dotyczą wyłącznie wałów wydmowych i pól eolicznych o wysokości względnej dochodzącej do 15 m i dużych spadkach (rzędu 10-25%), skoncentrowane głównie u podnóża wysoczyzny morenowej otoczenia miejscowości Słupia Kapitulna i w obrzeżach dolin rzeki Masłówka i Dąbroczna. Na tych terenach należy ograniczać rozwój zabudowy. Nieumiejętna ingerencja w powierzchnię ziemi podczas realizacji inwestycji może doprowadzić do uruchomienia procesów stokowych, w tym osuwania mas ziemnych.

W planie ogólnym gminy Rawicz uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z rzeźby terenu poprzez ograniczenie wyznaczania stref planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy na terenach o dużych kątach nachylenia powierzchni ziemi.

Budowa geologiczna

Wpływ budowy geologicznej na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie terenu jest zasadzie niewielki. Podstawowym ograniczeniem dla zainwestowania jest występowanie złóż surowców mineralnych oraz warunki geotechniczne podłoża.

Wierzchnią warstwę litosfery na obszarze gminy budują przede wszystkim grunty mineralne rodzimego pochodzenia. Ich przydatność dla posadowienia zabudowy uzależniona jest od czynników geotechnicznych. Na analizowanym terenie przeważają grunty spoiste w stanie zwartym, półzwartym i twardoplastycznym oraz grunty niespoiste średniozagęszczone i zagęszczone, na których nie występują zjawiska geodynamiczne (spadki terenu są mniejsze od 12%). Wymienione grunty stanowią korzystne podłoże budowlane. Podłożem nienośnym utrudniającym budownictwo są zwykle grunty spoiste w stanie miękkoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste luźne oraz grunty organiczne. Występują one przede wszystkim wzdłuż cieków wodnych.

Wśród pozostałych ograniczeń geologiczno-gruntowych wskazać należy udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, które powinny zostać wyłączone z zainwestowania.

W planie ogólnym gminy Rawicz uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z budowy geologicznej poprzez wyznaczenie strefy górnictwa (SG) w zasięgu udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Folwark", wyłączenie z zainwestowania udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Szymanowo" (KN 15657), uwzględniono także docelowy sposób zagospodarowania złoża „Sierakowo" (KN 7875), które zostało wyeksploatowane.

Gleby

Pokrywę glebową na obszarze gminy Rawicz należy rozpatrywać zarówno pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania, jak i bariery dla rozwoju funkcji wymagających przekształceń w zakresie wyłączeń z produkcji rolnej. Mimo znacznego zróżnicowania genetycznego, na omawianym obszarze przeważają gleby dobrej jakości (II, IIIa, IIIb klasy bonitacyjnej). Powyższe uwarunkowania stanowią istotną barierę dla rozwoju zainwestowania oraz przeznaczenia terenów na cele nierolnicze.

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym gminy Rawicz wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, w myśl art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgodnie z którym przepisów ograniczających przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, w obrębie miasta Rawicz, w obrębie użytków rolnych klas I-III, dodatkowo wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowe (SU) i strefy gospodarcze (SP).

Wody powierzchniowe

Ograniczenie dla zagospodarowania samych wód i ich otoczenia stanowi niestabilność podłoża oraz wysoki poziom zalegania wód gruntowych towarzyszące ciekom i zbiornikom wodnym. Poza pełnioną funkcją ekologiczną cieki i zbiorniki wód stanowią istotne utrudnienie dla realizacji technicznego uzbrojenia terenu oraz wytyczenia i realizacji szlaków komunikacyjnych.

Głównym zagrożeniem dla jakości wód w gminie są spływy obszarowe (zanieczyszczenia spłukiwane z terenów rolnych i leśnych oraz terenów tras komunikacyjnych drogowych) oraz odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub do cieków powierzchniowych na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną. Ładunek zanieczyszczeń wprowadzany do środowiska z tych źródeł zależy od szeregu czynników, m.in.: stopnia skanalizowania danego obszaru, poziomu kultury rolnej, stopnia zurbanizowania i intensywności ruchu komunikacyjnego danego obszaru

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma również rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszonkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namułów dopływających do rzek i zbiorników wodnych.

Rozdzielenie oddziaływania źródeł obszarowych i punktowych na jakość wód nie jest możliwe. W tym aspekcie stan i jakość wód powierzchniowych może stanowić barierę ograniczającą rozwój większości funkcji (mieszkaniowej, rolniczej, przemysłowej). Ograniczeniom tym przeciwdziałać będzie poprawna eksploatacja oczyszczalni ścieków, likwidacja niekontrolowanych zrzutów zanieczyszczeń oraz wdrażanie w życie zasad Kodeksu dobrej praktyki rolniczej, w tym racjonalnego stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

W planie ogólnym gminy Rawicz uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód powierzchniowych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w zasięgu cieków wodnych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, umożliwiający zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych.

Wody podziemne

Kluczowym ograniczeniem dla realizacji zabudowy jest głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych. Płytkie zaleganie wpływa na obniżenie parametrów geotechnicznych gruntów i utrudniają posadowienie obiektów budowlanych. Tego typu ograniczenia obejmują nieznaczną część powierzchni gminy, przede wszystkim w obrębie cieków i zbiorników wodnych (głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych do 2 m p.p.t.). Płytkie zaleganie wód gruntowych ma miejsce również w obniżeniach terenowych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych (od 0,5 do 1,5 m p.p.t.) Bardziej korzystne warunki występują na obszarach wysoczyznowych (od 2 do 5 m p.p.t.).

W planie ogólnym gminy Rawicz uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód podziemnych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych.

Klimat i stan sanitarny powietrza

Zarówno klimat jak i stan sanitarny powietrza na przedmiotowym obszarze nie stanowią bariery dla zagospodarowania i użytkowania terenów.

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie ze szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel, a także nielegalnym spalaniem odpadów i epizodycznym wypalaniem pól oraz poboczy dróg.

Klimat lokalny gminy uzależniony jest od ukształtowania terenu i szaty leśnej. Najkorzystniejsze warunki klimatyczne z punktu widzenia stałego pobytu człowieka występują na obszarach wysoczyznowych. Tereny te wolne są od inwersji termicznych i posiadają najkorzystniejsze warunki solarne. Jedynie w obrębie doliny Masłówki, Dąbrocznej i Orli mogą występować małokorzystne warunki termiczno-wilgotnościowe. Występuje tu duże uwilgotnienie, zwiększona częstotliwość występowania mgieł radiacyjnych, a także znaczny spadek temperatur ekstremalnych w stosunku do wysoczyzny.

W planie ogólnym gminy Rawicz uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające ze stanu sanitarnego powietrza oraz warunków klimatycznych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych, lasów i użytków zielonych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, służący poprawie jakości powietrza.

2.24.2. Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru

Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych

Uwarunkowania wynikające bezpośrednio z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych, jak również wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego warunkujących rozwój przestrzenny gminy Rawicz, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi strefami planistycznymi umożliwiającymi rozwój zabudowy:

- Funkcja mieszkaniowa – zabudowę mieszkaniową należy realizować przede wszystkim w obrębie obszarów zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane. Należy dążyć do ograniczania rozwoju nowych terenów zabudowy wielorodzinnej poza granicami miasta. Należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie dolin rzecznych oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.
- Funkcja rolnicza – zabudowę zagrodową i zabudowę produkcji rolnej należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska. Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie.
- Funkcja przemysłowa – na terenie gminy Rawicz funkcje produkcyjne zlokalizowane są przede wszystkim we wschodniej części miasta. Mniejsze tereny znajdują są ponadto przy liniach kolejowych oraz w miejscowościach Słupia Kapitulna oraz Załęcze. Lokalizacje nowych obiektów należy rozważyć na terenach już zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub kontynuację funkcji.

W planie ogólnym gminy Rawicz strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (SW, SJ, SZ, SU) wyznaczono przede wszystkim w granicach aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenach wiejskich dodatkowo wyznaczano strefy produkcji rolniczej (SR). Nowe strefy gospodarcze (SP) dla rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej wskazane zostały przede wszystkim w sąsiedztwie północnej obwodnicy miasta, na styku obrębów Izbice, Łaszczyn i Sierakowo.

Obszary, których zagospodarowanie należy podporządkować potrzebom prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej

W zakresie kształtowania przestrzeni gminy nadrzędność celów przyrodniczych w stosunku do wszystkich pozostałych wynika z ustanowienia na obszarze gminy prawnych form ochrony przyrody: rezerwatu przyrody „Dębno", Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy" oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą" PLH020041.

Dodatkowo na terenie gminy znajdują się formy ochrony indywidualnej: użytek ekologiczny „Siedlisko Kozioroga Dębosza" oraz pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikających z przepisów odrębnych. Ochrona dotyczy również form ochrony realizowanych w oparciu o inne akty prawne: udokumentowanych złóż kopalin czy stref ochronnych ujęć wody.

W celu zachowania różnorodności biologicznej obszaru gminy należy zachować i wzbogacać lasy, użytki zielone, zieleń śródpolną oraz chronić przed przekształceniami zbiorowiska wodne i bagienne. Ochronie podlegać powinno otoczenie cieków i zbiorników wodnych, które tworzą w swej zlewni stosunki wodne sprzyjające powstawaniu określonych biotopów i biocenoz.

W planie ogólnym gminy Rawicz, w granicach ustanowionych form ochrony przyrody, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SU, SP) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania i obszarów uzupełniania zabudowy. Z zainwestowania wyłączono udokumentowane złoża kopalin. Uwzględniono także wyznaczone strefy ochronne ujęć wody. W granicach lasów, cieków i zbiorników wodnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych, na obszarach objętych ustanowionymi formami ochrony przyrody. Ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy" oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą" PLH020041 wynikają z pełnionych przez nich funkcji – są one naturalnymi korytarzami ekologicznymi, hydrologicznymi i przewietrzającymi. Wszelkie inwestycje lokalizowane w ich granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych nie mogą powodować zagrożeń dla celów ochrony. Do innych form ochrony przyrody zaliczyć należy użytek ekologiczny „Siedlisko Kozioroga Dębosza" oraz pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikających z przepisów odrębnych.

Z zainwestowania należy wyłączyć doliny cieków wodnych, które powinny łączyć się z terenami sąsiednimi i tworzyć z nimi jednolity system ekologiczny. W tym celu w ich obrębie nie wolno wyznaczać terenów zwartej zabudowy w sposób stanowiący przegrody poprzeczne dolin. Wskazane jest także wprowadzanie ograniczeń w zakresie wysokości budynków.

Z zainwestowania należy ponadto wyłączyć tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego, stanowiące obszary perspektywicznej eksploatacji.

Ograniczenia dotyczące terenów o najwyższych walorach glebowych dla rozwoju rolnictwa powinny odnosić się do zakazu wprowadzania w ich obrębie zabudowy. Ze względu na duże powierzchnie gruntów chronionych nowe inwestycje powinny być lokalizowane przede wszystkim na obszarach, które z obiektywnych przyczyn są najbardziej atrakcyjne dla zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Ograniczenie dla realizacji nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi są także linie elektroenergetyczne. Ze względu na oddziaływania w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych zabudowa powinna być lokalizowana poza granicami stref ochronnych.

Należy ponadto zachować odległości planowanej zabudowy od dróg i linii kolejowych, gwarantujące zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu.

W planie ogólnym gminy Rawicz, w granicach ustanowionych form ochrony przyrody oraz w zasięgu cieków wodnych, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z zainwestowania wyłączono udokumentowane złoża kruszywa naturalnego. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono ponadto przebieg dróg i linii kolejowych oraz sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych w zasięgu stref ochronnych czy stref kontrolowanych. Uwzględniono ponadto występowanie gruntów rolnych poprzez ograniczenia zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

2.24.3. Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania

Klasyfikacja terenów na poszczególne kategorie określające ich przydatność do różnych sposobów zagospodarowania została wykonana w oparciu o analizę wybranych elementów środowiska przyrodniczego. Na podstawie głównych uwarunkowań ekofizjograficznych, wydzielono trzy kategorie terenów o różnych predyspozycjach dla ich przyszłego zagospodarowania:

1. Tereny wyłączone z zabudowy:
   1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:
      – rzeki, mniejsze cieki, rowy melioracyjne,
      – zbiorniki wodne,
      – tereny podmokłe, zabagnione,
      – tereny leśne i większe zadrzewienia;
   2) ze względu na ochronę prawną:
      – rezerwat przyrody „Dębno”,
      – obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
      – strefy ochronne ujęć wód podziemnych,
      – pomniki przyrody.
2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:
   1) ze względu na funkcje ekologiczne:
      – Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Baryczy”,
      – specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” PLH020041,
      – użytek ekologiczny „Siedlisko Kozioroga Dębosza”;
   2) ze względu na strefy ochronne i parametry techniczne:
      – tereny wzdłuż drogi ekspresowej S5,
      – tereny wzdłuż drogi krajowej nr 36,
      – tereny wzdłuż dróg wojewódzkich nr 309 i 434,
      – tereny wzdłuż linii kolejowych nr 271 i 362,
      – strefy ochronne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
      – strefy kontrolowane gazociągów;
   3) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
      – tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.),
      – tereny zbudowane z gruntów organicznych;
   4) ze względu na obecność obszarów perspektywicznych dla złóż kopalin:
      – tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego;
   5) ze względu na działalność rolniczą:
      – tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o korzystnych warunkach glebowych, które powinny zostać niezabudowane, predysponowane jedynie do rozwoju zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji rolnej.
3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:
   1) tereny zbudowane z gruntów mineralnych, bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy
   2) tereny charakteryzujące się głębokim poziomem wód gruntowych (poniżej 2,0 m p.p.t.);

3) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Zgodnie z § 3 ust. 4 Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

Dla gminy Rawicz najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną dotyczące liczby ludności, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, pochodzą z 2024 r. Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy. Do obliczeń przyjęto okres lat 2024-2044.

Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w gminie Rawicz w 2044 roku mieszkać będzie 29 854 osób.

Dla obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto prognozowaną liczbę mieszkańców gminy powiększoną o 5%, która wynosi:

$$\mathbf{M_{20} = 29\,854 + 5\% \times 29\,854 = 31\,347 \text{ osoby}}$$

Dla gminy Rawicz łączna powierzchni użytkowa mieszkań, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego za 2024 r., wynosi:

$$\mathbf{PUM_0 = 978\,144\ m^2}$$

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$\mathbf{P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}}$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Dla gminy Rawicz, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi:

P_{2024} = 32,8 m² / osobę
P_{2014} = 27,1 m² / osobę
P_{2004} = 23,6 m² / osobę

Dla gminy Rawicz, w celu obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zastosowano pierwszy wzór, otrzymując wynik:

$$P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{-2014} = 44{,}2 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Zgodnie z wynikami powyższych obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

$$ZAP = M_{2044} - PUM_{2024}/P_{2044}$$
$$ZAP = 9\,217 \text{ osoby}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z powyższym, dla gminy Rawicz można wyznaczyć nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową o chłonności wyrażonej w liczbie mieszkańców w przedziale **od 6 452 do 11 982 osób**.

3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Zgodnie z § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), chłonność terenów

niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z powyższymi regulacjami oraz przyjmując prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową:

$$\mathbf{Ch = \sum Ch_n}$$
$$\mathbf{Ch_n = PUM_n / P_{20}}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.],
Ch_n – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie [os.],
PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym luki w istniejącej zabudowie [m^2],
P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m^2/os.].

Podstawą dokonania obliczeń chłonność terenów, zgodnie z przyjętym wzorem, jest określenie powierzchni mieszkań na poszczególnych terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie. Na potrzeby dokonania obliczeń uwzględniono:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie, uwzględniającą lokalizację terenów na obszarze zabudowy śródmiejskiej i na pozostałych obszarach, rodzaj zabudowy w określonej strefie planistycznej, istniejącą całkowitą nadziemną intensywność zabudowy, stosunek powierzchni użytkowej przeznaczonej na cele mieszkaniowe w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego poprzez porównanie powierzchni całkowitej budynku z łączną powierzchnią mieszkań na podstawie danych udostępnionych przez statystykę publiczną, udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej nadziemnej intensywności zabudowy oraz poziom rzeczywistego wykorzystania maksymalnej intensywności zabudowy ustalonej w strefie planistycznej.

Zgodnie z przyjętymi złożeniami określono wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczony na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych:

Tab. 2. Wartości wskaźnika korygującego powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych

Strefa planistyczna		W_{KOR}
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0,14
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,16
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0,10
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,18
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,08

Źródło: Obliczenia własne

W celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie, uwzględniający opisane powyżej założenia, przyjęto następujący wzór:

$$\mathbf{PUM_n = POW_T \times INT_{max} \times W_{KOR}}$$

gdzie:

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie [m^2],

POW_T – powierzchnia terenu niezabudowanego, w tym luk w zabudowie [m^2],

INT_{max} – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,

W_{KOR} – wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności wyznaczone zostały tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dla obszarów uzupełnienia zabudowy. Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowy, wyznaczono w dokładności do użytku gruntowego, na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków, uzyskanych po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, tj. według stanu na grudzień 2025 roku. Uwzględniono także istniejące tereny zabudowane, dla których w planie ogólnym gminy Rawicz ustalono nową funkcję.

Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, dokonano obliczeń chłonności zgodnie z przyjętym wzorem.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 27 055 osób, co stanowi 294% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$\mathbf{Ch = \sum Ch_n}$$

$$\mathbf{Ch_{mpzp+OUZ} = 27\,055\ [os.] = 294\%\ ZAP}$$

w tym:

- na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – 25 834 [os.],
- na obszarach uzupełniania zabudowy – 1 221 [os.].

W poniższej tabeli przedstawiono sumę chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i obszary uzupełniania zabudowy (OUZ).

Tab. 3. Suma chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i obszary uzupełniania zabudowy

Strefa planistyczna		Chłonność terenów w MPZP [os.]	Chłonność terenów w OUZ [os.]
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	97	35
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	5487	46
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	180	0
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	17 946	960
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	2124	180
		25 834	**1 221**

Źródło: Obliczenia własne

W związku z obliczoną sumą chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, większą niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Podstawowym celem planu ogólnego gminy Rawicz, zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, określających nieprzekraczalne parametry dla poszczególnych profili funkcjonalnych stref planistycznych.

Plan ogólny gminy Rawicz kontynuuje politykę przestrzenną gminy, określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Rawicz, wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono także istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym gminy Rawicz podzielono w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Zasięg stref planistycznych został oparty przede wszystkim o przebieg granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych, granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz zasięgi obszarów uzupełniania zabudowy. Ze względu na stopień ogólności dokumentu oraz zasady sporządzania planu ogólnego, do poszczególnych stref planistycznych zakwalifikowano nie tylko działki zabudowane lub przeznaczone do zabudowy, ale także przyległe drogi gminne i wewnętrzne, dla których w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju

i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) nie przewidziano odrębnych stref planistycznych. Takie rozwiązanie pozostaje w zgodności z ustalonym profilem funkcjonalnym dla poszczególnych stref planistycznych, uwzględniającym możliwość ustalenia przeznaczenia terenów komunikacji. Podobne założenie przyjęto dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym w odniesieniu do planowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów infrastruktury technicznej o niewielkiej powierzchni, możliwych do ustalenia w ramach wyznaczonych stref planistycznych.

W planie ogólnym gminy Rawicz, zgodnie z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w każdej strefie planistycznej określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla wybranych stref planistycznych także profil funkcjonalny dodatkowy.

W planie ogólnym gminy Rawicz, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych stref planistycznych określono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W planie ogólnym gminy Rawicz ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych. Dla pozostałych terenów określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania będzie realizowane na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w planie ogólnym gminy Rawicz określono minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką ustaloną dla poszczególnych stref planistycznych. Jednocześnie, zgodnie z ust. 2, dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym gminy Rawicz określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla poszczególnych stref planistycznych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonych w planie ogólnym zgodnie z przyjętymi założeniami.

Ustalenia planu ogólnego gminy Rawicz nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcjach mieszczących się w katalogu profili funkcjonalnych stref planistycznych, a także o minimalnych i maksymalnych wartościach wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu ogólnego w przedmiotowym zakresie stanowią ramy dla potencjalnej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeznaczenie terenu, zgodne z profilem funkcjonalnych stref planistycznych, a także wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, mieszczące się w zakresie określonym w planie ogólnym, ustalone będą na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, które pozostają poza regulacjami planu ogólnego. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, form ochrony przyrody, sieci infrastruktury transportowej i technicznej czy stref sanitarnych cmentarzy, dla których możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania będzie wynikała z ustalonego przeznaczenia terenu oraz wyznaczonych linii zabudowy. Ponadto, w przypadku wyznaczania terenów elektrowni wiatrowych konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317), określającej minimalną odległość terenów elektrowni wiatrowych od budynku

mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmują obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy wyznaczone zostały przede wszystkim w mieście Rawicz oraz miejscowościach: Dąbrówka, Izbice, Konarzewo i Żołędnica. W granicach miasta obejmują głównie istniejącą zabudowę w postaci kamienic w granicach założenia urbanistycznego oraz bloków mieszkalnych w obrębie poszczególnych osiedli wraz z zabudową usługową. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczone zostały w południowej i południowo-wschodniej części miasta Rawicza oraz w południowej części obrębu Dębno Polskie, zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenach wiejskich zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna obejmuje budynki położone w sąsiedztwie dużych gospodarstw rolnych.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30% do 95%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 21 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 4,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 5% do 35%.

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy obejmują zarówno zabudowę historyczną w granicach założenia urbanistycznego Rawicz – Sarnowa, jak i istniejące osiedla zlokalizowane w poszczególnych częściach miasta. Największe powierzchnie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono w północno-wschodniej i południowo-wschodniej części miasta Rawicza. Na obszarach wiejskich większe powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone zostały w miejscowościach: Dębno Polskie, Folwark, Kąty, Masłowo Sarnówka i Sierakowo. W pozostałych miejscowościach wyznaczone strefy obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę oraz tereny położone w ich sąsiedztwie, w granicach obszarów uzupełniania zabudowy lub objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 20% do 95%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 5 do 12 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,4 do 2,9,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 0% do 50%.

4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) obejmują istniejącą zabudowę zagrodową, obszary uzupełniania zabudowy oraz planowane tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa zagrodowa stanowi główny typ zabudowy na obszarach wiejskich gminy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 40% do 50%,

- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 25 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe (SU) wyznaczone zostały dla istniejących terenów zabudowy usługowej, obejmujących usługi edukacji, zdrowia, administracji, kultu religijnego, kultury i rozrywki oraz handlu, gastronomii i turystyki, a także bezpieczeństwa publicznego. Strefą usługową objęto także Rynki. Do strefy usługowej (SU) zaliczono tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową. Nowe tereny objęte strefą usługową (SU) wyznaczono natomiast w północno-wschodniej części miasta, w Dębnie Polskim i Łaszczynie oraz w kilku mniejszych lokalizacjach w poszczególnych miejscowościach.

Dla strefy usługowej (SU) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 0% do 90%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 0 do 50 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,0 do 2,7,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 0% do 80%.

4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczone zostały dla istniejących obiektów handlu wielkopowierzchniowego, zgodnie z ustaleniami miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dla strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

4.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczone zostały dla istniejących i planowanych terenów produkcyjnych. Największe powierzchnie terenów produkcyjnych znajdują się we wschodniej części miasta oraz w miejscowościach Słupia Kapitulna oraz Załęcze. Nowe tereny wyznaczono przede wszystkim w sąsiedztwie północnej obwodnicy miasta, na styku obrębów Izbice, Łaszczyn i Sierakowo, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz. Jako profil dodatkowy dla wybranych stref gospodarczych (SP) ustalono tereny usług, a dla części tereny lasu.

Dla strefy gospodarczej (SP) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 50% do 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 50 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,4,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 10% do 20%.

4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Produkcja rolnicza stanowi jedną z głównych funkcji gminy. Większą część terenów związanych z zabudową rolniczą zaklasyfikowano do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Strefy produkcji rolniczej (SR) obejmują natomiast głównie tereny dużych zakładów rolnych. Strefą objęto także nowe tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z rolnictwem dla umożliwienia rozwoju indywidualnych gospodarstw rolnych, zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.

Dla strefy produkcji rolniczej (SR) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 50% do 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 30 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,0 do 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 20% do 30%.

4.8. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefa infrastrukturalna (SI) wyznaczona została dla wszystkich terenów infrastruktury o powierzchni większej niż 5000 m² oraz wybranych obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na wydzielonych działkach. W planie ogólnym gminy Rawicz zrezygnowano z wyznaczenia stref infrastrukturalnych dla niewielkich terenów infrastruktury technicznej, zarówno istniejących, jak i wyznaczonych w planach miejscowych, mając na uwadze możliwość zmiany planowanych lokalizacji i możliwość ustalenia nowych terenów w ramach każdej ze stref planistycznych. Do strefy infrastrukturalnej (SI) zaliczono natomiast drogi powiatowe, jako istotny element ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej.

Dla strefy infrastrukturalnej (SI) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji (SN) wyznaczona została dla terenów zieleni urządzonej, terenów usług sportu i rekreacji oraz ogrodów działkowych. Dla wybranych stref zieleni i rekreacji, głównie istniejących boisk sportowych, jako profil dodatkowy, ustalono tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług kultury i rozrywki. Dla terenów położonych w obrębie terenów rekreacyjnych w Sierakowie profil dodatkowy obejmuje również tereny usług gastronomii i tereny usług turystyki.

Dla strefy zieleni i rekreacji (SN) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

4.10. Strefa cmentarzy (SC)

Strefa cmentarza (SC) wyznaczona została zarówno dla cmentarzy otwartych, jak i cmentarzy zamkniętych. W przypadku cmentarzy zamkniętych w ramach profilu podstawowego możliwe jest ustalenie innych rodzajów przeznaczeń, w tym terenów zieleni urządzonej.

Dla strefy cmentarza (SC) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4.11. Strefa górnictwa (SG)

Strefa górnictwa (SG) wyznaczona została w zasięgu planowanych odwiertów dla eksploatacji udokumentowanych złóż gazu ziemnego w obrębie Dębno Polskie i Kąty oraz istniejącego terenu i obszaru górniczego ustanowionego dla eksploatacji udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Folwark".

4.12. Strefa otwarta (SO)

Strefa otwarta (SO) zajmuje największy udział w ogólnej powierzchni obszaru objętego planem ogólnym. Obejmuje ona przede wszystkim tereny rolnictwa, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, a także tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla wybranych stref otwartych (SO), położonych poza granicami form ochrony przyrody oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w ramach profilu dodatkowego, dopuszczono możliwość ustalenia przeznaczenia terenów elektrowni słonecznych i terenów elektrowni wiatrowych, dla których zasady zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wyznaczania terenów elektrowni wiatrowych konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317), określającą minimalną odległość terenów elektrowni wiatrowych od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje tereny istniejącej drogi ekspresowej S5, drogi krajowej nr 36 oraz dróg wojewódzkich nr 309 i 434 oraz tereny linii kolejowych nr 271 i 362, zgodnie z granicami działek ewidencyjnych i użytków gruntowych. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych i gminnych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej, podobnie jak w przypadku dróg wewnętrznych, zarówno istniejących i wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny dróg lokalnych i dojazdowych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zostały włączone do innych stref planistycznych i pozostają w zgodności z ich profilem podstawowym.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Rawicz wyznaczono obszary uzupełniania zabudowy (OUZ). Określenie granic obszarów uzupełniania zabudowy stanowi jeden z koniecznych warunków dla wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na niepełne pokrycie obszaru gminy Rawicz obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego za zasadne uznano stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji administracyjnych na pozostałych terenach, w ramach uzupełniania zabudowy w istniejących lukach.

W planie ogólnym gminy Rawicz obszary uzupełniania zabudowy wyznaczone zostały zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z § 1 ust. 1 wyznaczono wstępne granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Informacje o budynkach stanowiących podstawą do wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy pozyskano z:

1) ewidencji gruntów i budynków;
2) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:500 (BDOT500) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
3) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000 (BDOT10k) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Rawicz.

W kolejnym etapie, zgodnie z § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono wstępne obszary uzupełniania zabudowy w oparciu o następujące założenia:

- zrezygnowano z wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mając na uwadze, że celem ich delimitacji jest stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi (z wyjątkiem sytuacji, w których wyznaczenie obszarów uzupełniania zabudowy warunkowało możliwość ich powiększenia na działki sąsiednie lub zmiany dotychczasowej funkcji terenu);
- z granic obszarów uzupełniania zabudowy wyłączono strefy otwarte (SO), dla których nie dopuszczono możliwości lokalizacji nowej zabudowy, natomiast dla terenów elektrowni słonecznych i terenów elektrowni wiatrowych, dopuszczonych w ramach profilu dodatkowego, zakłada się ustalenie ich lokalizacji wyłącznie w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie, zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), dokonano rozszerzenia wstępnych granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{P_p = 25\% * (P_b - P_u)}$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) **w planie ogólnym gminy Rawicz istnieje możliwość powiększenia obszarów uzupełniania zabudowy o łączną powierzchnię 146 ha**.

Jednocześnie, zgodnie z § 1 ust. 6, na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Rawicz obszary uzupełniania zabudowy zostały rozszerzone z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z występowania użytków rolnych klas I-III.

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych **obszary uzupełnienia zabudowy powiększono o 79 ha**, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych i wykorzystanie luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio ze wstępnie wyznaczonymi obszarami uzupełniania zabudowy. Ze względu na znaczne pokrycie obszaru gminy Rawicz obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę kryterium ciągłości przestrzennej rozszerzanych obszarów uzupełniania zabudowy (zakaz wyznaczania nowych obszarów uzupełniania zabudowy), nie zachodziła możliwość wykorzystania maksymalnej wartości wskaźnika P_p. Znaczna liczba wstępnych obszarów uzupełniania zabudowy

została wyłączona z uwagi na ich objęcie planami miejscowymi. Nie rozszerzano także obszarów uzupełniania zabudowy w granicach większości stref gospodarczych (SP), stref produkcji rolniczej (SR), stref zieleni i rekreacji (SN) i stref cmentarzy (SC), mając na uwadze konieczność ustalenia przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zabudowa śródmiejska to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zabudowa śródmiejska obejmuje centralną część miasta Rawicza oraz historyczne założenie miasta Rawicz-Sarnowa. Charakteryzuje się ona występowaniem zwartej, często pierzejowej zabudowy, tworzącej kwartały zlokalizowane wokół ulic rozchodzących się od Rynków. Zabudowa charakteryzuje się wyższymi wskaźnikami intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz niższym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, a także mniejszymi powierzchniami działek budowlanych.

Celem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy jest umożliwienie zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 2/3 w stosunku do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wymaganego dla strefy planistycznej obejmującej teren na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

W planie ogólnym gminy Rawicz wyznaczone obszary zabudowy śródmiejskiej obejmują założenie urbanistyczne miasta Rawicz i Rawicz-Sarnowa. Obszary te stanowią koncentrację intensywnej zabudowy, ze znacznym udziałem obiektów zabytkowych. W ich granicami zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym ważnych usług publicznych.

Obszary zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy Rawicz zajmują łączną powierzchnię 114 ha.

Prezentację graficzną danych przestrzennych obejmujących strefy planistyczne, obszary uzupełniania zabudowy i obszar zabudowy śródmiejskiej przedstawiono na mapie nr 3.