

Uchwała Nr

RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rawicz Południe I” w Dębnie Polskim, gmina Rawicz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2018 poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z Dz.U. z 2018 r., poz. 1945), a także w związku z uchwałą Nr XXVIII/298/16 z dnia 28 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rawicz Południe I” w Dębnie Polskim, gmina Rawicz, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/265/16 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 11 lipca 2016 r.,

Rada Miejska Gminy Rawicz

uchwała, co następuje:

Rozdział 1

USTALENIA OGÓLNE

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rawicz Południe I” w Dębnie Polskim, gmina Rawicz, zwany dalej planem.

§2

1. Granice obowiązywania planu określa załącznik graficzny nr 1 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Rawicz Południe I” w Dębnie Polskim, gmina Rawicz”, opracowany w skali 1: 1000, zwany dalej rysunkiem planu.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 opracowany w skali 1: 1000;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§3

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 2) barwnych oznaczeniach graficznych i literowych – należy przez to rozumieć ustalenie planu przedstawione na rysunku planu w formie symbolu graficznego, którego obecność jest

- wymagana na podstawie przepisów w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której żadna część budynku zawierająca pomieszczenia oraz wiaty nie powinna przekroczyć;
 - 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której należy usytuować co najmniej 70% lica ściany zwróconej do tej linii; linia ta odnosi się do budynków wynikających z podstawowego przeznaczenia terenu, nie dotyczy obiektów towarzyszących lub uzupełniających podstawową funkcję, w szczególności: budynków gospodarczych, garażowych i wiat, wobec których linię należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 5) szerokości działki budowlanej – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki budowlanej mierzoną od strony drogi;
 - 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 10°;
 - 7) sieciach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe, linie elektroenergetyczne, gazociągi, ciepłociągi i linie teletechniczne – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania.

§4

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MW”;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN/U”;
 - 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „U”;
 - 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ZP”;
 - 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW”;
 - 6) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem „E”.
2. Obszar, przedstawiony na rysunku planu, zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym stanowiąca jednocześnie granicę strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej oraz obszaru położonego na złożu gazu ziemnego Rawicz Dolomit Górny;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) barwne oznaczenie graficzne i literowe.
3. Oznaczenia, niewymienione w ust. 1 i 2, a zawarte na rysunku planu, są oznaczeniami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.

Rozdział 2

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§5

1. Dopuszcza się umieszczanie elementów informacji miejskiej dotyczącej w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych i tablic ogłoszeniowych na budynkach w poziomie parteru, na ogrodzeniach lub w formie wolno stojących znaków.

2. Zakazuje się budowy garaży blaszanych.

Rozdział 3

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§6

1. Ustala się powiązanie oznaczeń użytych w planie z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem „MW” jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN/U” jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. W zakresie ochrony jakości powietrza ustala się, że stosowane źródła ciepła nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących norm emisji, pyłów lub substancji szkodliwych do środowiska.

Rozdział 4

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§7

Cały obszar planu miejscowego jest objęty strefą „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej. Natrafiając na obiekty archeologiczne podczas robót budowlanych naruszających strukturę gruntu, nakazuje postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§8

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

Rozdział 6

USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

§9

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§10

W granicach planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

§11

Wyznaczono granicę strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej będącą jednocześnie granicą obszaru objętego planem miejscowym, dla którego obowiązują ustalenia §7.

§12

Cały teren objęty planem znajduje się na złożu gazu ziemnego Rawicz Dolomit Górny.

Rozdział 7

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§13

Dopuszcza się scalanie i podział działek.

1. Dla obszaru objętego planem na terenach dopuszcza się wydzielenie nowych działek o parametrach:

- 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW: 900 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U: 900 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem U: 3000 m²;
- 3) ustala się wyznaczenie granic między działkami budowlanymi pod kątem od 80 do 100° w stosunku do przylegającej drogi na długości co najmniej 20 m;
- 4) dopuszcza się inny kąt granicy między działkami budowlanymi w miejscach szczególnych, czyli na zakończeniu terenu, na załamaniu drogi, do której działka przylega, oraz w przypadku, gdy działka przylega do dwóch nierównoległych dróg i wyznaczenie granicy zgodnie z pkt 3 jest niemożliwe.

2. Dla obszaru objętego rysunkiem planu dopuszcza się:

- 1) wydzielenie działek na potrzeby dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, o szerokości minimalnie 5,0 m;
- 2) wydzielenie dodatkowych działek na potrzeby sytuowania obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ USTALENIA DLA OBIEKTÓW, GRANIC I TERENÓW WYZNACZANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM

§14

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym wskazano na rysunku planu;
- 2) system komunikacji składa się z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami:
 - a) KDW1 - minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m z placem do zawracania wyznaczonym zgodnie z rysunkiem planu; linie rozgraniczające teren wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) KDW2 - minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0m zakończona placem do zawracania o wymiarach minimalnie 20 x 20 m; linie rozgraniczające teren wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby dojść i dojazdów, zapewniających dostęp do drogi publicznej dla dwóch i więcej działek budowlanych;
- 4) ustalenia dla terenów komunikacji będących elementami systemu komunikacji w granicach planu o których mowa w pkt 2 i 3:
 - a) dopuszcza się sytuowanie obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania drogi głównej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się, aby działki wydzielane na potrzeby dojść i dojazdów spełniały następujące warunki:
 - a) szerokość działki nie mniejsza niż 5,0 m,
 - b) dojazdy bez przejazdu, które zapewniają dostęp do drogi publicznej dla więcej niż pięciu działek budowlanych, należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach minimalnie 12,0 m na 12,0 m;
- 6) dla sytuowanych obiektów wymagających zapewnienia dróg pożarowych należy zastosować przepisy o ochronie przeciwpożarowej. Rozwiązania szczegółowe dla systemu komunikacji powinny zapewnić podstawowe warunki dojazdu dla jednostek ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów, do których zalicza się miejsca niezadaszone, zadaszone, miejsca w garażu otwartym jak i zamkniętym, należy wyznaczyć na działce budowlanej w miarę potrzeb, jednak nie mniej niż:
 - a) dla lokali mieszkalnych jednorodzinnych: co najmniej 2 miejsca przeznaczone do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali mieszkalnych wielorodzinnych: co najmniej 1,5 miejsca przeznaczone do parkowania na lokal mieszkalny,
 - c) dla lokali usługowych gastronomicznych: co najmniej 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów na każde 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla lokali biurowych: co najmniej 3 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - e) dla lokali usługowych pozostałych: co najmniej 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, w którym prowadzone

- są usługi i nie mniej niż 2 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów na 1 gabinet lub pracownię;
- 8) do miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zalicza się miejsca niezadaszone, zadaszone, miejsca w garażu otwartym jak i zamkniętym;
 - 9) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach o drogach publicznych.

§15

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 2) ustala się zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy;
- 4) nakazuje się sytuować nowo projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego na terenie dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenach infrastruktury technicznej; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki i gazownictwa:
 - a) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie infrastruktury podziemnej; dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych w formie kontenerów lub szaf naziemnych,
 - b) dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejącej sieci elektroenergetycznych ,
 - c) dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowniczej w zakresie niskiego i średniego ciśnienia,
 - d) nakazuje się sytuować stacje transformatorowe na wyznaczonych terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych poza terenami wyznaczonymi w planie na potrzeby własne inwestycji,
 - e) dla nowo projektowanych gazociągów nakazuje się wyznaczyć strefy kontrolowane odpowiednio względem przekroju przewodu i maksymalnego ciśnienia roboczego zgodnie przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej i gazowniczej na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszcza się stosowanie alternatywnych, ekologicznych źródeł energii takich jak urządzenia służące do poboru energii słonecznej o mocy do 100 kW; zakazuje się elektrowni wiatrowych;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:
 - a) dopuszcza się budowę i rozbudowę urządzeń oraz prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - b) nakazuje się prowadzenie rozdzielczego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) ustala się podłączenie instalacji wodociągowej do sieci wodociągowej,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych obiektów budowlanych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na własnym terenie nieutwardzonym, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych a następnie do kanalizacji deszczowej, o ile takie rozwiązanie nie spowoduje pogorszenia środowiska oraz nie wpłynie na sąsiadujące nieruchomości,

- e) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg oraz miejsc przeznaczonych do parkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejącego rowu odwadniającego; dopuszcza się budowę przepustów nad rowem; dopuszcza się kanalizację rowu odwadniającego z włączeniem ujścia do istniejącej kanalizacji deszczowej,
- g) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów gaśniczych zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji cieplnej:
 - a) dopuszcza się ogrzewanie indywidualne obiektów na paliwa z zastrzeżeniem, że stosowane urządzenia będą się charakteryzowały sprawnością energetyczną powyżej 80%,
 - b) dopuszcza się stosowanie alternatywnych, ekologicznych źródeł ciepła takich jak urządzenia służące do poboru ciepła z energii słonecznej, powietrznej i gruntowej,
 - c) dopuszcza się stosowanie zbiorczych źródeł ciepła oraz budowę sieci ciepłowniczej,
 - d) użyte źródła ciepła nie mogą powodować naruszenia ustaleń zapisanych w §6 ust. 2;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:
 - a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji,
 - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę obiektów oraz sieci infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji;
- 9) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości w mieście oraz przepisami o odpadach.

§16

Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, granic pomników zabytków oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej: w granicach obszaru objętego planem wymienione obszary i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się granic dla wymienionych obszarów.

§17

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012: w granicach obszaru objętego planem wymienione obszary i obiekty nie występują, w związku z tym nie ustala się granic dla wymienionych obszarów.

§18

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 9

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 19

Na terenach oznaczonych symbolami MW1 i MW2 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) garaży jedno i wielostanowiskowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów i miejsc postojowych,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie pomieszczeń w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego na usługi z zachowaniem ustaleń § 6 ust. 1 pkt 1;
- 4) ustala się obowiązującą linię zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej przylegającej do drogi publicznej, ul. H. Sienkiewicza;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej przylegającej do drogi publicznej, ul. Ks. P. Wawrzyniaka - w odległości 6 m,
 - b) od linii rozgraniczającej przylegającej do terenów kolejowych - w odległości 20 m,
 - c) od linii rozgraniczającej z wyznaczonymi ustaleniami planu terenami dróg wewnętrznych, oznaczonymi symbolem KDW - w odległości wynikającej z ustaleń na rysunku planu;
- 6) ustala się intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 8) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustalenia dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - ustala się wysokość zabudowy: do 17 m, nie więcej niż do pięciu kondygnacji nadziemnych.
 - dopuszcza się krycie budynków dachami dwu lub wielospadowymi o kącie spadku od 30 do 45°; dopuszcza się dachy płaskie.
 - b) ustalenia dla budynków garaży:
 - ustala się wysokość zabudowy: do 7 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych.
 - dopuszcza się dachy płaskie.
 - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając linie zabudowy określone na rysunku planu, pod warunkiem, że takie usytuowanie nie naruszy interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce.
- 9) maksymalna wysokość budowli innych niż budynki: 19 m;
- 10) miejsca parkingowe należy wyznaczyć zgodnie z ustaleniami §14, pkt 7, 8 i 9;
- 11) nakazuje się zapewnić dostęp do drogi publicznej z terenu drogi publicznej, ul. H. Sienkiewicza, z terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie, oznaczonych symbolem KDW oraz z terenów dojazdów i dojazdów wyznaczonych zgodnie z §14, pkt 3 i 4;

- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900m²;
- 13) ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20

Na terenie oznaczonym symbolem MN/U1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) budynków gospodarczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów i miejsc postojowych,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej,
- 3) ustala się intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej przylegającej do drogi publicznej, ul. Ks. P. Wawrzyniaka - w odległości 6 m,
 - b) od linii rozgraniczającej z wyznaczonymi ustaleniami planu terenami dróg wewnętrznych, oznaczonymi symbolem KDW - w odległości 6 m;
- 6) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustalenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych:
 - ustala się wysokość zabudowy: do 12 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych.
 - dopuszcza się krycie budynków dachami dwu lub wielospadowymi o kącie spadku od 30 do 45°; dopuszcza się dachy płaskie.
 - b) ustalenia dla budynków gospodarczych oraz garaży jedno i wielostanowiskowych:
 - ustala się wysokość zabudowy: do 7 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych.
 - dopuszcza się dachy płaskie.
 - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając linie zabudowy określone na rysunku planu, pod warunkiem, że takie usytuowanie nie naruszy interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce.
- 7) maksymalna wysokość budowli innych niż budynki: 15 m;
- 8) miejsca parkingowe należy wyznaczyć zgodnie z ustaleniami §14, pkt 7, 8 i 9;
- 9) nakazuje się zapewnić dostęp do drogi publicznej z terenu drogi publicznej, ul. Ks. P. Wawrzyniaka, z terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie, oznaczonych symbolem KDW oraz z terenów dojazdów i dojazdów wyznaczonych zgodnie z §14, pkt 3 i 4;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900m²;
- 11) ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21

Na terenie oznaczonym symbolem U1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów towarzyszących:
 - a) garaży jedno i wielostanowiskowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dojazdów i miejsc postojowych,
 - d) infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej przylegającej do drogi publicznej, ul. Ks. P. Wawrzyniaka - w odległości 6 m,
 - b) od linii rozgraniczającej przylegającej do drogi publicznej, ul. H. Sienkiewicza - w odległości 6 m;
- 4) ustala się intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustalenia dla budynków usługowych:
 - ustala się wysokość zabudowy: do 12 m, nie więcej niż do trzech kondygnacji nadziemnych.
 - dopuszcza się krycie budynków dachami dwu lub wielospadowymi o kącie spadku od 30 do 45°; dopuszcza się dachy płaskie.
 - b) ustalenia dla budynków garaży jedno i wielostanowiskowych:
 - ustala się wysokość zabudowy: do 7 m, nie więcej niż do dwóch kondygnacji nadziemnych.
 - dopuszcza się dachy płaskie.
 - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając linie zabudowy określone na rysunku planu, pod warunkiem, że takie usytuowanie nie naruszy interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce.
- 7) maksymalna wysokość budowli innych niż budynki: 15 m;
- 8) miejsca parkingowe należy wyznaczyć zgodnie z ustaleniami §14, pkt 7, 8 i 9;
- 9) nakazuje się zapewnić dostęp do drogi publicznej z terenu drogi publicznej, ul. H. Sienkiewicza, z terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie, oznaczonych symbolem KDW oraz z terenów dojazdów i dojazdów wyznaczonych zgodnie z §14, pkt 3 i 4;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m²;
- 11) ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22

Na terenie oznaczonym symbolem ZP1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakazuje się sytuowania budynków;

- 3) dopuszcza się budowę i utrzymanie rowów, stawów, małej architektury oraz ścieżek;
- 4) dopuszcza się budowę budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 6) ustala się 5% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 23

§ 24. Na terenach oznaczonych symbolami E1 i E2 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) dopuszcza się budowę budynków i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną – elektroenergetyka,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie następujących obiektów:
 - a) urządzeń niezbędnych do utrzymania bezpieczeństwa, porządku i oświetlenia,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdża i dojazd,
 - d) zieleni urządzonej,
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: w odległości 3 m od terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW;
- 5) ustala się intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 7) ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustalenia dla budynków:
 - ustala się wysokość zabudowy: do 5 m, nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna.
 - dopuszcza się dachy płaskie.
 - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki oraz w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej, uwzględniając linie zabudowy określone na rysunku planu, pod warunkiem, że takie usytuowanie nie naruszy interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce.
- 8) maksymalna wysokość budowli innych niż budynki: 14 m;
- 9) miejsca parkingowe należy wyznaczyć zgodnie z ustaleniami §14, pkt 7, 8 i 9;
- 10) nakazuje się zapewnić dostęp do drogi publicznej z terenu drogi publicznej, ul. H. Sienkiewicza, z terenów dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie, oznaczonych symbolem KDW;
- 11) ustala się 1% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 10

USTALENIA KOŃCOWE

§24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

§25

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

Przewodniczący Rady Gminy

Podpis przewodniczącego