



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 14 maja 2021 r.

Poz. 4022

### UCHWAŁA NR XXXIII/388/21 RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ

z dnia 14 kwietnia 2021 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Starego Miasta w Rawiczu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11), uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Starego Miasta w Rawiczu, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rawicz”, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/265/16 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 11 lipca 2016 r. zmienionego uchwałą nr II/11/18 z dnia 28 listopada 2018 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni budynków mierzonej po obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych i wiat do powierzchni działki budowlanej;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące normy branżowe;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice stref „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 17MW/U, 18MW/U, 19MW/U, 20MW/U, 21MW/U, 22MW/U, 23MW/U, 24MW/U, 25MW/U, 26MW/U, 27MW/U, 28MW/U, 29MW/U, 30MW/U, 31MW/U, 32MW/U, 33MW/U, 34MW/U, 35MW/U, 36MW/U, 37MW/U, 38MW/U, 39MW/U, 40MW/U, 41MW/U, 42MW/U, 43MW/U, 44MW/U, 45MW/U, 46MW/U, 47MW/U, 48MW/U, 49MW/U, 50MW/U, 51MW/U, 52MW/U, 53MW/U, 54MW/U, 55MW/U, 56MW/U, 57MW/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U;
- 4) tereny zabudowy usług kultu religijnego oznaczone symbolami 1UK, 2UK;
- 5) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolami 1UO, 2UO;
- 6) tereny zabudowy usług administracji oznaczone symbolami 1UA, 2UA;
- 7) teren usług handlu oznaczony symbolem UH;
- 8) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem E;
- 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KD-Z;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L;
- 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D, 33KD-D, 34KD-D, 35KD-D, 36KD-D, 37KD-D, 38KD-D, 39KD-D, 40KD-D, 41KD-D, 42KD-D, 43KD-D, 44KD-D, 45KD-D, 46KD-D, 47KD-D, 48KD-D, 49KD-D, 50KD-D, 51KD-D, 52KD-D, 53KD-D, 54KD-D, 55KD-D, 56KD-D, 57KD-D, 58KD-D, 59KD-D, 60KD-D, 61KD-D, 62KD-D;

- 13) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW;
- 14) tereny parkingów oznaczone symbolami 1KP, 2KP.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
  - a) od strony dróg okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, platforma dla osób niepełnosprawnych, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż 2,0 m,
  - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
  - d) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych i wiat od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
  - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami MW i MW/U z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania spalarni zwłok oraz szczątków ludzkich i zwierzęcych;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
  - b) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) MW/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.

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

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

1) strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmujące obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują:

a) nakaz dostosowania nowoprojektowanej zabudowy w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym wysokości, pokrycia i kształtu dachów i ich układu w stosunku do drogi do sąsiedniej istniejącej zabudowy historycznej,

b) nakaz stosowania historycznego rodzaju pokrycia dachowego,

c) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;

2) w zakresie ochrony zabytków:

a) nakaz ochrony obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków:

- historyczny układ urbanistyczny i zespół budowlany miasta Rawicza, nr rej. kl.IV-73/19/56 z dnia 7.03.1956 r.,

- pozostałości fortyfikacji ziemnych miasta Rawicza, nr rej. 504/1170 z dnia 17.07.1970 r.,

- kościół par. p.w. Chrystusa Króla, nr rej.1474/A z dnia 19.01.1994 r.

- kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. p.w. św. Andrzeja Boboli, nr rej. 106 z dnia 1.06.1968 r.,

- ratusz, nr rej. 92 z dnia 8.11.1965 r.,

- dom, ob. Sąd Rejonowy, ul. Buszy 1, nr rej. 616 z dnia 27.05.1969 r.,

- dom, ul. Buszy 7, nr rej. 619 z dnia 18.06.1969 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 1, nr rej. 390 z dnia 26.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 3, nr rej. 391 z dnia 26.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 4, nr rej. 392 z dnia 26.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 5, nr rej. 393 z dnia 26.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 6, nr rej. 394 z dnia 26.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 7, nr rej. 395 z dnia 27.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 8, nr rej. 396 z dnia 27.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 10, nr rej. 397 z dnia 27.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 14, nr rej. 398 z dnia 27.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 16, nr rej. 399 z dnia 27.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 18, nr rej. 400 z dnia 27.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 20, nr rej. 401 z dnia 27.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 21, nr rej. 402 z dnia 27.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 23, nr rej. 403 z dnia 27.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 36, nr rej. 404 z dnia 26.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 41, nr rej. 405 z dnia 27.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 48, nr rej. 406 z dnia 27.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 50, nr rej. 407 z dnia 27.11.1968 r.,

- dom, ul. Grunwaldzka 52, nr rej. 408 z dnia 27.11.1968 r.,
- dom, ul. Grunwaldzka 54, nr rej. 409 z dnia 27.11.1968 r.,
- dom, ul. Grunwaldzka 58, nr rej. 410 z dnia 27.11.1968 r.,
- dom, ul. 3 Maja 6, nr rej. 621 z dnia 19.06.1969 r.,
- dom, Rynek 9, nr rej. 512 z dnia 19.03.1969 r.,
- dom, Rynek 12, nr rej. 618 z dnia 27.05.1969 r.,
- dom, Rynek 18, nr rej. 1609 z dnia 16.09.1974 r.,
- zespół domu Rynek 20, w tym: dom mieszkalny, oficyna zachodnia, oficyna wschodnia, zachodni ciąg zabudowań gospodarczych, wschodni ciąg zabudowań gospodarczych, nr rej. 281 /Wlkp/A z dnia 28.02.2006 r.,
- dom, Rynek 26, nr rej. 591 z dnia 26.05.1969 r.,
- dom, Rynek 27, nr rej. 1610 z dnia 16.09.1974 r.,
- dom, Rynek 28, nr rej. 1611 z dnia 16.09.1974 r.,
- dom, Rynek 29, nr rej. 1612 z dnia 17.09.1974 r.,
- dom, Rynek 30, nr rej. 1613 z dnia 17.09.1974 r.,
- dom, Rynek 31, nr rej. 1614 z dnia 17.09.1974 r.,
- dom, Rynek 32, nr rej. 1615 z dnia 17.09.1974 r.,
- dom, Rynek 33, nr rej. 389 z dnia 26.11.1968 r.,
- dom, ul. Sienkiewicza 11, nr rej. 620 z dnia 18.06.1969 r.,
- budynek gospodarczy (kuchnia), na terenie Zakładu Karnego w Rawiczu ul. 17 stycznia nr 28 r.,
- zespół Nowego Domu Strzeleckiego, ob. zespół Domu Kultury w Rawiczu, ul. Targowa 1, w tym: Nowy Dom Strzelecki, ob. Dom Kultury, dwa pawilony parkowe połączone kioskiem, muszla koncertowa, nr rej. 898/Wlkp/A z dnia 09.09.2013 r.,
- dom, ul. Wały Kościuszki 10, nr rej. 1155/A z dnia 25.10.1989 r.,
- dom, ul. Wojska Polskiego 12, nr rej. 132/Wlkp/A z dnia 22.05.2003 r.,
- dom, ul. Wojska Polskiego 22, nr rej. 622 z dnia 19.06.1969 r.,
- dom, ul. Wojska Polskiego 34, nr rej. 623 z dnia 19.06.1969 r.,
- dom, ul. Wojska Polskiego 38, nr rej. 624 z dnia 19.06.1969 r.,
- dom, ul. Wojska Polskiego 40, nr rej. 625 z dnia 19.06.1969 r.,
- dom, ul. Wojska Polskiego 42, nr rej. 626 z 21.06.1969 r.,
- dom, ul. Wolności 1, nr rej. 411 z dnia 27.11.1968 r.,

b) nakaz ochrony obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- założenie urbanistyczne miasta,
- zespół kościoła par. p.w. Chrystusa Króla i Zwiastowania NMP: kościół p.w. Chrystusa Króla, plebania, ul. Kardynała Wyszyńskiego 10,
- kościół ewangelicki p.w. Św. Trójcy, ob. rzym.-kat. par. p.w. św. Andrzeja Boboli,
- zespół poklasztorny reformatów, ob. zakład karny: budynek mieszkalny, ob. administracyjny nr 2, budynek bramny, ob. administracyjny nr 1, poklasztorny budynek gospodarczy, później kuchnia i pralnia, ob. magazyn, budynek więzienny tzw. skrzydło wschodnie, budynek z celami więziennymi tzw. oddział specjalny,
- pozostałości fortyfikacji ziemnych, ob. planty,

- ratusz, ob. Muzeum Ziemi Rawickiej i Urząd Stanu Cywilnego, Rynek,
- szkoła, ul. Szarych Szeregów 3,
- sąd, ul. Ignacego Buszy 1,
- szkoła wyznaniowa, ob. budynek biurowy, ul. Ignacego Buszy 5,
- dom mieszkalny, ul. Ignacego Buszy 2,
- dom mieszkalny, ul. Ignacego Buszy 4,
- dom mieszkalny, ul. Ignacego Buszy 7,
- dom mieszkalny, ul. Ignacego Buszy 9,
- dom mieszkalny, ul. Ignacego Buszy 12,
- dom mieszkalny, ul. Ignacego Buszy 13,
- dom mieszkalny, ul. Ignacego Buszy 15,
- dom mieszkalny, ul. Ignacego Buszy 16,
- dom mieszkalny, ul. Ignacego Buszy 17,
- dom mieszkalny, ul. Ignacego Buszy 25,
- dom mieszkalny, ul. Ignacego Buszy 26,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 1,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 2,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 3,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 4,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 5,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 6,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 7,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 8,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 10,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 11,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 12,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 14,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 16,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 17,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 18,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 19,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 20,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 21,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 22,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 23,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 24,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 25,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 27,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 28,

- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 31,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 34,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 36,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 37,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 38,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 41,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 44,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 46,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 48,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 50,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 52,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 54,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 56,
- dom mieszkalny, ul. Grunwaldzka 58,
- dom mieszkalny, ul. Klasztorna 2,
- dom mieszkalny, ul. Klasztorna 3,
- dom mieszkalny, ul. Klasztorna 4,
- dom mieszkalny, ul. Klasztorna 5,
- dom mieszkalny, ul. Klasztorna 6,
- dom mieszkalny, ul. Klasztorna 7,
- dom mieszkalny, ul. Klasztorna 8,
- kino, ul. Konopnickiej 2,
- dom mieszkalny, ul. Konopnickiej 1,
- dom mieszkalny, ul. Konopnickiej 4,
- dom mieszkalny, ul. Konopnickiej 7,
- dom mieszkalny, ul. Konopnickiej 9,
- dom mieszkalny, ul. Konopnickiej 13,
- dom mieszkalny, ul. Konopnickiej 14,
- dom mieszkalny, ul. Konopnickiej 15,
- dom mieszkalny, ul. Konopnickiej 21,
- dom mieszkalny, ul. Kopernika 4,
- dom mieszkalny, ul. Kopernika 5,
- dom mieszkalny, ul. Kopernika 6,
- dom mieszkalny, ul. Kopernika 11,
- dom mieszkalny, ul. Kościelna 1,
- dom mieszkalny, ul. Kościelna 7,
- dom ss. Elżbietanek, ul. Kościelna 9,
- dom mieszkalny, ul. Królowej Jadwigi 1,
- dom mieszkalny, ul. Królowej Jadwigi 2,

- dom mieszkalny, ul. Królowej Jadwigi 5,
- dom mieszkalny, ul. Królowej Jadwigi 8,
- dom mieszkalny, ul. Królowej Jadwigi 10,
- dom mieszkalny, ul. Królowej Jadwigi 14,
- dom mieszkalny, ul. Królowej Jadwigi 26,
- hotel, ob. bank, ul. 3 Maja 6,
- dom mieszkalny, ob. bank, ul. 3 Maja 2,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 4,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 4a,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 5,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 7,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 9,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 11,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 12,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 13,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 16,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 18,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 20,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 21,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 22,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 24,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 25,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 27,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 28,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 29,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 33,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 35,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 37,
- dom mieszkalny, ul. 3 Maja 40,
- zespół domu: dom, piwniczka sklepiona pod platanami, ul. Marcinkowskiego 8,
- dom mieszkalny, ul. Marcinkowskiego 3,
- zespół szkoły, ul. Mickiewicza 16/18,
- dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 3,
- budynek gospodarczy, ul. Mickiewicza 7,
- dom mieszkalny, ul. Mickiewicza 10,
- dom mieszkalny, ul. Mikołajewicza 11,
- dom mieszkalny, ul. Podzamcze 5,
- dom mieszkalny, ul. Podzamcze 7,
- dom mieszkalny, ul. Podzamcze 11,



- dom mieszkalny, ul. Ratuszowa 1,
- dom mieszkalny, ul. Ratuszowa 3,
- dom mieszkalny, ul. Ratuszowa 14,
- dom mieszkalny, ul. Ratuszowa 16,
- dom mieszkalny, ul. Ratuszowa 17,
- dom mieszkalny, ul. Ratuszowa 19,
- dom mieszkalny, ul. Ratuszowa 22,
- dom mieszkalny, ul. Ratuszowa 25,
- dom mieszkalny, Rynek 2,
- dom mieszkalny, Rynek 3,
- dom mieszkalny, Rynek 5,
- dom mieszkalny, Rynek 6,
- dom mieszkalny, Rynek 7,
- dom mieszkalny, Rynek 8,
- dom mieszkalny, Rynek 9,
- dom mieszkalny, Rynek 10,
- dom mieszkalny, Rynek 11,
- dom mieszkalny, Rynek 12,
- dom mieszkalny, Rynek 13,
- dom mieszkalny, Rynek 14,
- dom mieszkalny, Rynek 15,
- dom mieszkalny, Rynek 16,
- dom mieszkalny, Rynek 17,
- dom mieszkalny, Rynek 18,
- dom mieszkalny, Rynek 19,
- zespół domu: dom mieszkalny, oficyna zachodnia, oficyna wschodnia, zachodni ciąg zabudowań gospodarczych, wschodni ciąg zabudowań gospodarczych, Rynek 20,
- dom mieszkalny, Rynek 21
- dom mieszkalny, Rynek 22,
- dom mieszkalny, Rynek 23,
- dom mieszkalny, Rynek 24,
- dom mieszkalny, Rynek 25,
- dom mieszkalny, Rynek 26,
- dom mieszkalny, Rynek 27,
- dom mieszkalny, Rynek 28,
- dom mieszkalny, Rynek 29,
- dom mieszkalny, Rynek 30,
- dom mieszkalny, Rynek 31,
- dom mieszkalny, Rynek 32,

- dom mieszkalny, Rynek 33,
- dom mieszkalny, Rynek 34,
- dom mieszkalny, Rynek 35,
- dom mieszkalny, Rynek 36,
- dom mieszkalny, ul. Scherwentkego 11,
- dom mieszkalny, ul. Sikorskiego 10,
- dom mieszkalny, ul. Piotra Skargi 3,
- dom mieszkalny, ul. Piotra Skargi 4,
- elektrownia miejska, ul. Staszica 4,
- dom mieszkalny, ul. Staszica 2,
- dom mieszkalny, ul. Staszica 2a,
- dom mieszkalny, ul. Staszica 2b,
- dom mieszkalny, ul. Staszica 2c,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 1,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 2,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 3,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 4,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 8,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 10,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 12,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 14,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 15,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 16,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 17,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 18,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 19,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 20,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 22,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 23,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 24,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 26,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 27,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 29,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 31,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 33,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 35,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 37,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 39,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 41,

- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 43,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 45,
- dom mieszkalny, ul. 17 Stycznia 49
- zespół nowego domu strzeleckiego, ob. zespół Domu Kultury: Nowy Dom Strzelecki, ob. Dom Kultury, dwa pawilony parkowe połączone kioskiem, muszla koncertowa, ul. Targowa 1,
- internat, ul. Wały Jarosława Dąbrowskiego 2,
- dom mieszkalny, ul. Wały Jarosława Dąbrowskiego 4,
- dom mieszkalny, ul. Wały Jarosława Dąbrowskiego 6,
- słup ogłoszeniowy, ul. Wały Tadeusza Kościuszki,
- dom mieszkalny, ul. Wały Tadeusza Kościuszki 10,
- szpital dla starców, ob. dom mieszkalny, ul. Wały Księcia Józefa Poniatowskiego,
- dom mieszkalny, ul. Wały Księcia Józefa Poniatowskiego 2,
- dom mieszkalny, ul. Wały Księcia Józefa Poniatowskiego 4,
- dom mieszkalny, ul. Wały Księcia Józefa Poniatowskiego 6,
- zespół domu: dom mieszkalny, budynek gospodarczy, ul. Wały Księcia Józefa Poniatowskiego 8,
- willa, ul. Wały Księcia Józefa Poniatowskiego 10,
- dom mieszkalny, ul. Wazów 10,
- dom mieszkalny, ul. Wazów 12,
- dom mieszkalny, ul. Wazów 18,
- dom mieszkalny, ul. Wazów 22,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 1,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 4,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 7,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 8,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 9,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 10,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 11,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 12,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 13,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 15,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 18,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 19,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 20,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 22,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 23,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 27,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 28,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 29,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 32,

- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 33,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 34,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 38,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 40,
- dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 42,
- fabryka fortepianów i pianin A. Eckiego, ob. dom mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 46,
- karczma, dom mieszkalny, pl. Wolności 1,
- dom mieszkalny, pl. Wolności 3,
- dom mieszkalny, pl. Wolności 5,
- dom mieszkalny, pl. Wolności 6,
- dom mieszkalny, pl. Wolności 7,
- dom mieszkalny, pl. Wolności 8,
- dom mieszkalny, pl. Wolności 9,
- dom mieszkalny, ul. Kardynała Wyszyńskiego 2,
- dom mieszkalny, ul. Kardynała Wyszyńskiego 2a,
- dom mieszkalny, ul. Kardynała Wyszyńskiego 3,
- dom mieszkalny, ul. Kardynała Wyszyńskiego 4,
- dom mieszkalny, ul. Kardynała Wyszyńskiego 8,

c) dla ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków – nakaz zachowania lub odtworzenia bryły budynków, podziałów architektonicznych i wystroju elewacji, geometrii dachu, rodzaju i koloru pokrycia dachowego, więźby dachowej, historycznego układu pomieszczeń oraz historycznej, zabytkowej stolarki okiennej i drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej,

d) dla ochrony obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków – nakaz zachowania charakterystycznych brył zachowanych budynków, rozwiązań architektonicznych i tradycyjnych materiałów oraz historycznego wystroju elewacji;

3) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego – strefę „W” ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków w granicach całego obszaru objętego planem, obejmującą nawarstwienia kulturowe układu urbanistycznego i zespołu budowlanego Rawicza, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1 lit. b-d.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia części terenów objętych planem w granicach udokumentowanych złóż gazu ziemnego „Rawicz” (nr złoża GZ 4718) i „Rawicz – dolomit główny” (nr złoża GZ 4717), zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

- a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami,
- b) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia – 2 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
  - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 12. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

1) w zakresie komunikacji:

- a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- b) parametry drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KD-Z:
  - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
  - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) parametry dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L:
  - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
  - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) parametry dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D, 33KD-D, 34KD-D, 35KD-D, 36KD-D, 37KD-D, 38KD-D, 39KD-D, 40KD-D, 41KD-D, 42KD-D, 43KD-D, 44KD-D, 45KD-D, 46KD-D, 47KD-D, 48KD-D, 49KD-D, 50KD-D, 51KD-D, 52KD-D, 53KD-D, 54KD-D, 55KD-D, 56KD-D, 57KD-D, 58KD-D, 59KD-D, 60KD-D, 61KD-D, 62KD-D:
  - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
  - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW:
  - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
  - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- f) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej lub na terenach dróg publicznych i terenach dróg wewnętrznych:
- 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny,
  - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - 1 stanowisko postojowe na każdych 5 zatrudnionych w obiektach usług oświaty, wychowania i kultury,
- g) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków – odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - b) docelowe podłączenie wszystkich terenów objętych planem do sieci gazowej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – docelowe podłączenie wszystkich terenów objętych planem do sieci ciepłowniczej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.
- § 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych,
  - c) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 5,70,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 95%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego wielorodzinnego – nie więcej niż 15,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 3,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – pięć kondygnacji nadziemnych,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglastoczerwonym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 15MW/U, 16MW/U, 17MW/U, 18MW/U, 19MW/U, 20MW/U, 21MW/U, 22MW/U, 23MW/U, 24MW/U, 25MW/U, 26MW/U, 27MW/U, 28MW/U, 29MW/U, 30MW/U, 31MW/U, 32MW/U, 33MW/U, 34MW/U, 35MW/U, 36MW/U, 37MW/U, 38MW/U, 39MW/U, 40MW/U, 41MW/U, 42MW/U, 43MW/U, 44MW/U, 45MW/U, 46MW/U, 47MW/U, 48MW/U, 49MW/U, 50MW/U, 51MW/U, 52MW/U, 53MW/U, 54MW/U, 55MW/U, 56MW/U, 57MW/U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) budynków mieszkalno-usługowych,
  - c) budynków usługowych,
  - d) budynków garażowo-gospodarczych,

- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 3,80,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 95%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połączeń dachowych:
    - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglastoczerwonym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 10,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

- 1) zachowuje się istniejący budynek usługowy – ratusz;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:



- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,40,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 25,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglastoczerwonym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów, dojść i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 3,20,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,

- b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglastoczerwonym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia –  $400 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu – 10,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –  $400 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 5U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 3,20,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
  - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
- d) geometria głównych połaci dachowych:
- dla budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
- e) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglastoczerwonym,
- f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia –  $400 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu – 10,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –  $400 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
- § 20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 11U, 12U:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków usługowych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,80,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 6,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku usługowego – jedna kondygnacja nadziemna,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych:
    - dla budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglastoczerwonym, z dopuszczeniem dachów pokrytych roślinnością,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia –  $400 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu – 10,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –  $400 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 21.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 13U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,60,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 6,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku usługowego – jedna kondygnacja nadziemna,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglastoczerwonym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia –  $1000 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –  $1000 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 14U:

- 1) zachowuje się istniejący budynek usługowy o funkcji kultury;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 3,60,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 20,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome wielospadowe o nachyleniu  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglanym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia –  $2000 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych –  $2000 \text{ m}^2$ , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 23.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1UK:

- 1) zachowuje się istniejące budynki usługowe o funkcji kultu religijnego,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 40,0 m,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - c) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna,
  - d) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglanym,
  - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 24.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2UK:

- 1) zachowuje się istniejący budynek usługowy o funkcji kultu religijnego,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,50,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 50,0 m,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - c) geometria głównych połaci dachowych – dowolna,
  - d) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglanym;
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych o funkcji oświaty, wychowania i kultury,
  - b) wiat,
  - c) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,60,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
    - wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglastoczerwonym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 26.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1UA:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków usługowych o funkcji penitencjarnej,
- b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 2,50,
- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji – cztery kondygnacje nadziemne,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
- e) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglastoczerwonym,
- f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia – 10000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu – 30,0 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 10000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 27.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2UA:



- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych o funkcji bezpieczeństwa publicznego,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 2,00,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglastoczerwonym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

- 1) zachowuje się istniejące targowisko miejskie wraz z istniejącą zabudową z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków usługowych,

- b) wiat,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,20,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 6,0 m,
    - wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu  $12^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - e) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglastoczerwonym,
  - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 10000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu – 30,0 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od  $85^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 10000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 29.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP:

- 1) zachowuje się istniejącą zielenią parkową;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojść i dojazdów;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%.

**§ 30.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 6ZP:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę – pawilony parkowe połączone kioskiem oraz muszlę koncertową;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojeżdż i dojazdów;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,10,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

**§ 31.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 7ZP:

- 1) zachowuje się istniejącą zielenią parkową;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) budynków usługowych i wiat,
  - c) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,10,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 6,0 m
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy strome wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
  - d) pokrycie dachów stromych – dachówka w kolorze ceglastoczerwonym,
  - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,80,
    - minimalny – 0,00,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 6,0 m,
  - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

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

- 1) ustala się lokalizację parkingów,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 34.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w wysokości 30%.

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

(-) Marek Przybylski



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXIII/388/21  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 14 kwietnia 2021 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ**

### **w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Starego Miasta w Rawiczu wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy Rawicz w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Starego Miasta w Rawiczu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 15 września 2020 r. do 9 października 2020 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 19 października 2020 r., a także podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 10 lutego 2021 r. do 3 marca 2021 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 17 marca 2021 r., Rada Miejska Gminy Rawicz rozstrzyga co następuje:

**1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o oznaczenie obszarów 1KP i 5U, w taki sposób, aby możliwe było w przyszłości usytuowanie na tych terenach parkingu wielopoziomowego,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz na terenach zabudowy usługowej dopuszczono jedynie lokalizację naziemnych garaży jednokondygnacyjnych, nie mniej ustalenia planu miejscowego na terenie zabudowy usługowej dopuszczają możliwość realizacji budynków garażowych o maksymalnie czterech kondygnacjach podziemnych.

**2. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego jako 2UO, w taki sposób, aby możliwe było w przyszłości usytuowanie na tych terenach parkingu wielopoziomowego,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawicz na terenach zabudowy usług oświaty dopuszczono jedynie lokalizację naziemnych garaży jednokondygnacyjnych, nie mniej ustalenia planu miejscowego na terenie zabudowy usług oświaty dopuszczają możliwość realizacji budynków garażowych o maksymalnie czterech kondygnacjach podziemnych.

**3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego jako 5U na parkingi miejskie,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** w ustaleniach planu miejscowego dopuszczono możliwość lokalizacji miejsc postojowych.

**4. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:**

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** definicja powierzchni zabudowy zawarta w § 2 pkt 5 jest nieprecyzyjna – o ile sposób mierzenia powierzchni zabudowy budynków jest uregulowany przepisami, to w przypadku powierzchni wiat doprecyzowania wymaga to, czy chodzi o zrutowaną powierzchnię dachu wiaty, czy o powierzchnię ścian i słupów, czy też o powierzchnię zawartą pomiędzy ścianami lub słupami, bądź też o powierzchnię wyznaczoną przez obrys zewnętrzny ścian lub słupów,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z definicją powierzchni zabudowy sposób pomiaru powierzchni wiaty zależy od powierzchni zajętej przez rzut poziomy obrysu rzutu poziomego ścian zewnętrznych; w przypadku, gdy wiaty nie posiada ścian obrys wyznaczany jest na podstawie obrysu skrajnych punktów posadowienia słupów.

5. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** z § 5 pkt 1 lit. d wynika, że nie będzie możliwe zrealizowanie zabudowy w formie oficyny, nawet jako dobudowanej do istniejącego już budynku mieszkalnego/mieszkalno-usługowego,
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy od strony dróg publicznych wynika konieczności zachowania pierzejowej zabudowy obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

6. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** z brzmienia § 16 pkt 1 i 2 nie wynika aby możliwa była realizacja nowych budynków jednorodzinnych, ani realizowanych w miejscu budynku rozebranego, ani realizowanych jako drugi budynek „w głębi działki” nawet jako dobudowa (oficyna); jak wynika z zestawienia przepisów nie będzie możliwości zrealizowania takiego budynku mieszkalno-usługowego, w którym całkowita powierzchnia lokalu użytkowego nie będzie przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku, gdyż budynek taki kwalifikowany jest jako budynek jednorodzinny, a zgodnie z tekstem projektu planu budynki jednorodzinne nie są wymienione w katalogu zabudowy przewidzianej do realizacji na terenach oznaczonych symbolem MW/U; kolejna niekonsekwencja wynikająca z § 16 pkt 1 i 2 tekstu planu polega na tym, że dopuszczalne będzie zrealizowanie takiego budynku dwulokalowego, w którym powierzchnia całkowita lokalu użytkowego przekraczać będzie 30% powierzchni całkowitej budynku (z definicji budowlanej nie będzie to już budynek jednorodzinny), a niedopuszczalne będzie zrealizowanie budynku dwulokalowego, w którym znajdować się będą dwa lokale mieszkalne (z definicji budowlanej będzie to już budynek jednorodzinny).
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z przepisami w planie miejscowym brak jest możliwości dokonywania łączenia odmiennych funkcji w ramach jednego przeznaczenia terenu, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej; ze względu na istniejący sposób zagospodarowania Starego Miasta, w granicach którego dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa ustalono przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej; jednocześnie istnieje możliwość rozbudowy istniejącego budynku poprzez dobudowanie oficyny w głębi działki.

7. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,
- b) **treść uwagi:** wnoszę o ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 100 m<sup>2</sup> co umożliwi wtórny podział działek długich i wąskich, niejednokrotnie o szerokości mniejszej niż 10 m,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** w planie miejscowym ustalono minimalny wskaźnik powierzchni nowo wydzielanej działki w celu ograniczenia wtórnych podziałów na obszarze wpisanym do rejestru zabytków; istnieje natomiast możliwość realizacji dowolnej liczby budynków w granicach działki, a także realizacja zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

8. **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,

b) **treść uwagi:** przebieg linii rozgraniczającej teren 4KD-L od terenów 1ZP i 2ZP (w rejonie skrzyżowania ul. Grunwaldzkiej, Henryka Sienkiewicza i Wałów Księcia Józefa Poniatowskiego) odzwierciedla stan istniejący lecz nie uwzględnia koniecznej przebudowy/modernizacji tegoż skrzyżowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej wynika z potrzeb ochrony plant wpisanych do rejestru zabytków w zasięgu terenów zieleni urządzonej.



Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXXIII/388/21  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 14 kwietnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ**

**w sprawie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Starego Miasta w Rawiczu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Rawicz rozstrzyga co następuje:

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Starego Miasta w Rawiczu, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr XXXIII/388/21  
Rady Miejskiej Gminy Rawicz  
z dnia 14 kwietnia 2021 r.

Zalacznik4.gml