

**UCHWAŁA NR LXIX/714/23
RADY MIEJSKIEJ GMINY RAWICZ**

z dnia 26 października 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek składający się z jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą ściśle usytuowanie co najmniej 60% szerokości elewacji frontowej budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni budynków mierzonej po obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych i wiat do powierzchni działki budowlanej;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.

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

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- dom mieszkalny, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 20,

- dom mieszkalny, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 26,

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

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

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

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

1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia części terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określonych w niniejszej uchwale, wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach krajobrazu priorytetowego „Rawicz” (ID 902).

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

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów,

b) dla terenów innych niż leśne, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna powierzchnia – 2 m²,

- minimalna szerokość frontu – 2,0 m,

- kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

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

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

1) w zakresie komunikacji:

a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg publicznych i wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

c) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,

- dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- d) parametry terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL:
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) parametry terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD:
- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR:
- lokalizacja dróg wewnętrznych,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) parametry terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych symbolami 1KP, 2KP:
- lokalizację ciągów pieszo-rowerowych,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- h) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
- 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 1 stanowisko postojowe na każdy budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- i) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych do czasu budowy sieci wodociągowej,
 - nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ich zagospodarowanie na własnym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych,

- b) docelowe podłączenie wszystkich terenów objętych planem do sieci gazowej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

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

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub bliźniaczego w obrębie działki budowlanej,
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego i wiaty w obrębie działki budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,

- dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 400 m^2 ,
 - b) minimalna szerokość frontu – $18,0 \text{ m}$,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m^2 , z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów, miejsc postojowych i miejsc parkingowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – $1,50$,
 - minimalny – $0,00$,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% ,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30% ;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż $10,0 \text{ m}$,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż $6,0 \text{ m}$ w przypadku dachu stromego i nie więcej niż $4,0 \text{ m}$ w przypadku dachu płaskiego,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
- d) geometria głównych połaci dachowych:
- dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° ,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
- e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący w kolorach od ceglano- do brązowego, grafitowym lub czarnym,
- f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego, wolnostojącego lub bliźniaczego, w obrębie działki budowlanej,
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego i wiaty w obrębie działki budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 8,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 4,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,

- dla budynku garażowo-gospodarczego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy płaskie,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie,
 - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 3,80,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 95%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
- d) geometria głównych połaci dachowych:
- dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy płaskie lub 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, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,
- f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 95° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojść i miejsc postojowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 1,50,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,

- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,

e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

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

a) minimalna powierzchnia – 1 000 m²,

b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m², 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 terenie oznaczonym symbolem ZP:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni urządzonej,
- b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dojazdów i dojazdów;

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

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

1) zachowuje się istniejące grunty leśne;

2) zakazuje się lokalizacji budynków;

3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dróg dojazdowych do gruntów leśnych.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,80,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 4,0 m,

b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 0,80,

- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 4,0 m,

b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 24. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890)) w wysokości 30%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

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