

Uchwała Nr VII/84/03 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 29 kwietnia 2003r.

w sprawie : **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi SIERAKOWO, ul. Zielona.**

Na podstawie art. 18, ust.2, pkt 5 i art.40, ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXV/150/96 Rady Miasta i Gminy w Rawiczu z dnia 26 kwietnia 1996 roku, w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego m.Rawicza

Rada Miejska Gminy Rawicz uchwała :

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obejmujący obszar we wsi Sierakowo ul. Zielona

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§1.

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek planu zatytułowany :

„MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WE WSI SIERAKOWO ul. ZIELONA”.

§2.

- 1) Celem opracowania jest przeznaczenie pasa terenu, położonego pomiędzy gimnazjum w Sierakowie, a ul.Zieloną, na zabudowę mieszkaniową jednorodziną .
- 2) Integralną częścią planu jest rysunek planu opracowany na mapie sytuacyjnej w skali 1 : 500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- 3) Ustalenia rysunku planu obowiązują z wyjątkiem elementów oznaczonych gwiazdką, które stanowią treść informacyjną.

§3.

1.Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) stworzenie podstaw (warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej) formalnych i merytorycznych dla umożliwienia zainwestowania terenu i uporządkowania ładu przestrzennego,
- 2) ochrona interesów publicznych w zakresie maksymalnego zmniejszenia uciążliwości wynikających z funkcji (przeznaczenia terenu).

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do obszaru objętego planem wg zasad określonych w ustaleniach Rozdział II niniejszej uchwały .

§4.

1. Przedmiot ustaleń planu obejmuje :
- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§5.

1. Ustalenia dotyczące warunków korzystania ze środowiska przyrodniczego i kulturowego:
- 1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych w sposób nie kolidujący z warunkami przyrodniczymi,
 - 2) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych),
 - 3) ustala się , że prace budowlane nie mogą spowodować naruszenia stosunków wodnych na gruncie,
 - 4) ustala się obowiązek powiadomienia państwowej służby ochrony zabytków na 7 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych i prowadzenia w przypadku potrzeby stałego nadzoru archeologicznego w czasie realizacji inwestycji.

§6.

Ilekoć w uchwale jest mowa o :

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej Gminy Rawicz o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa §1 uchwały,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 500 sporządzony na mapie sytuacyjnej, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) **wyznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć, że jest on wyznaczony na obszarze objętym planem,
- 5) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających,
- 6) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 7) **zieleni** – należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,

- 8) **nasyceń terenu zielenią wyrażoną procentem powierzchni działki** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu, która ma zostać przeznaczona na cele zieleni,
- 9) **liniach rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania** – należy przez to rozumieć docelową linię wyznaczającą różny sposób użytkowania,
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną odległość usytuowania budynku względem granicy działki,
- 11) **wysokość budynków mieszkalnych 2,5 kondygnacji** - należy przez to rozumieć wysokość dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe,
- 12) **wysokość budynków gospodarczych 1,5 kondygnacji** - należy przez to rozumieć wysokość jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe,
- 13) **ustalonych strefach projektowania** - należy przez to rozumieć ustalone i zalecane rozwiązania dla projektowanych obiektów w oznaczonej strefie lub sposób zagospodarowania tych stref,
- 14) **zakazywaniu , nakazywaniu lub obowiązywaniu** – należy przez to rozumieć, że wprowadza się zakaz, nakaz lub obowiązek na obszarze objętym planem,
- 15) **zalecaniu** – należy przez to rozumieć propozycję rozwiązań nie mającą rangi przepisu gminnego.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe .

- **przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania,**
- **lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,**
- **zasady obsługi w zakresie infrastruktury.**

§7.

1. Na obszarze o którym mowa w §1 ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu literami / symbolami:

- 1) „**M**” - funkcja podstawowa - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym:

- „**M_M**” - teren/strefa zabudowy mieszkaniowej,
- „**M_G**” - teren/strefa zabudowy gospodarczej,
- „**M_Z**” - teren/strefa zieleni – ogrody przydomowe bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi

- 2) „**U_M**” -funkcja podstawowa - teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

2. Linie rozgraniczające tereny o których mowa w pkt 1 określa rysunek planu,

- linie podziału wewnętrznego – postulowane z tolerancją 3,0 m /zaleca się wprowadzenie szerokości poszczególnych stref zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu/.

3. Na terenach o których mowa w pkt 1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) „M”

w obrębie tego terenu celem zapewnienia ładu i porządku przestrzennego wyznacza się trzy strefy projektowania oznaczone na rysunku symbolami:

„M_M” - teren/strefa zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczono strefę szer. 30,0 ÷ 35,0m z tolerancją 3,0 m - zaleca się utrzymanie podziału wewnętrznego na strefy zgodnie z rysunkiem planu.

„M_G” - teren/ strefa zabudowy gospodarczej.

Szerokość strefy zgodnie z rysunkiem planu uwzględniając tolerancję podziału wewnętrznego obszaru objętego granicami opracowania.

„M_Z” - teren/strefa zieleni – ogrody przydomowe bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi.

Wyznaczono strefę szerokości 15,00 m z tolerancją 3,0 m – zaleca się utrzymanie podziału wewnętrznego na strefy zgodnie z rysunkiem planu .

Ustalenia szczegółowe:

- a) a) dostępność komunikacyjna od ul. Zielonej,
- b) b) nieprzekraczalna linia zabudowy od 2,00m do 5,00m wg rysunku planu,
- b) c) projektowane obiekty kubaturowe na poszczególnych działkach lokalizować równolegle lub prostopadle do ul. Zielonej, celem utrzymania harmonii i walorów estetycznych,
- d) d) forma architektoniczna obiektów oraz zastosowane elementy architektoniczne winny nawiązywać do tradycji lokalnych i krajobrazu / miejsca,
- e) e) obiekty mieszkalne kryte dachami stromymi o jednakowym nachyleniu połaci dachowych w przedziale od 25° – 50° , pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi.
Przy obiektach gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.
- f) f) Wysokość budynków mieszkalnych do 2,5 kondygnacji nie większa jednak niż 10,0m licząc do kalenicy dachu,
Wysokość budynków gospodarczych 1,5 kondygnacji nie większa jednak niż 6,0 m, a w przypadku budynków parterowych z dachem płaskim nie większa niż 4,0m.
- g) g) dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych prowadzenie działalności usługowej nieuciążliwej to jest usług, których uciążliwość nie wykracza poza granice posesji np.: fryzjerstwo, szewstwo itp. /warunkiem jest jednak uzyskanie właściwych uzgodnień określonych obowiązującymi przepisami/,
- h) h) zaleca się w przypadku nadbudowy istniejących obiektów usytuowanych w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a granicą działki (od ulicy Zielonej), zastosować takie rozwiązania architektoniczne, które nie będą powiększać kubatury /bryły/ od frontu czyli od ulicy Zielonej,
- i) i) nasycenie terenu zielenią w strefie „M_M” min. 20%,
nasycenie terenu zielenią w strefie „M_G” min. 30%.

- 2) „U_M”
 - a) przeznaczenie podstawowe – usługi,
 - b) funkcja uzupełniająca – towarzysząca to mieszkalnictwo,
 - c) uciążliwość prowadzonej na tym terenie działalności – usług nie może wykraczać poza granice tej działki,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wysokość zabudowy do 2,5 kondygnacji nie większa jednak niż 10,0m licząc do kalenicy dachu,
 - f) dostępność komunikacyjna od ul. Zielonej,
 - g) forma – charakter architektoniczny jak dla terenu /strefy/ określonej symbolem „M_M”.

§8.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Plan ustala następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) **zasilanie energetyczne** - na obszarze objętym planem zakazuje się zasilania energetycznego w sposób nie uzgodniony z jej dysponentem,
 - 2) **zaopatrzenie w wodę** - z zewnętrznego systemu zbiorczego w ul. Zielonej,
 - 3) **odprowadzenie ścieków** – do kanalizacji sanitarnej w ul. Zielonej,
 - 4) **odpady komunalne** – winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i przepisach prawa miejscowego, następnie systematycznie wywożone na składowisko odpadów, lub zakładów utylizacji odpadów,
 - 5) **ogrzewanie** - indywidualne - zastosowanie ekologicznych nośników energii ciepła, w szczególności gaz, energia elektryczna, olej opałowy,
 - 6) **doprowadzenie gazu** - wzdłuż ul. Zielonej przebiega istniejący gazociąg niskiego ciśnienia Dn 150. Ewentualne usytuowanie sieci gazowych powinno być realizowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu Handlu z dnia 14 listopada 1995 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139/1995r),
 - 7) **obsługa komunikacyjna** - dla terenu objętego opracowaniem z ul. Zielonej. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu przeznaczonego pod teren oświaty (szkołę gimnazjum) uwidoczniono na rysunku planu. Nie przewiduje się obsługi komunikacyjnej gimnazjum przez teren objęty opracowaniem,
 - 8) dla obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych.

§9.

Zasady ochrony środowiska kulturowego

Przedmiotowy teren objęty jest w strefą „E” ochrony konserwatorskiej, która obejmuje zabudowę i układ przestrzenny wsi Sierakowo.

Również strefą ochrony archeologicznej „W” obejmuje się cały obszar planu.

Działalność inwestycyjna w strefie „W” na etapie lokalizacji i projektowania wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w zakresie ochrony archeologicznej.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§10.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, w stosunku do obszaru objętego planem ustala się w wysokości „30” %.

§11.

Traci moc uchwała Nr V/33/94 Rady Miasta i Gminy Rawicz z dnia 18.10.1994r. w sprawie uchwalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego m. Rawicza (Dz. Urz. Województwa Leszczyńskiego Nr 14, poz. 78) w stosunku do obszaru objętego niniejszym planem .

§12.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicz.

§13.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Gminy Rawicz