

**Uchwała nr XI/111/03
Rady Miejskiej Gminy Rawicz
z dnia 8 października 2003r.**

w sprawie: Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Poznańskiej, Przyjemskiego, Rolniczej i Nowej w Rawiczu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.z 2001 r nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami); art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały nr V/59/03 Rady Miejskiej Gminy Rawicz z dnia 05 marca 2003 r w sprawie: Przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Poznańskiej, Przyjemskiego, Rolniczej i Nowej w Rawiczu w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) Rada Miejska Gminy Rawicz uchwała:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie: ul. Poznańskiej, ul. Przyjemskiego, ul. Rolniczej i ul. Nowej w Rawiczu, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§1

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są funkcje : Handlu (**H**), usług (**U**), komunikacji samochodowej (**KS**), mieszkalnictwa niskiej intensywności (**MN**), tereny zieleni izolacyjnej (**ZI**) oraz funkcje towarzyszące funkcjom podstawowym.

§2

Plan ustala:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania.
2. Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych.
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
5. Zasady i warunki wtórnego podziału i scalania terenów.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu w tym zakazy budowy i nakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
7. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenów.

§3

Ilekróć w dalszej części uchwały mowa jest o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenie zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym
2. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
3. przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
4. terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej ograniczony liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem użytkowania,
5. terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod działki budowlane, na którym na jednej działce można usytuować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
6. budynku mieszkalnym jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, lub w zabudowie bliźniaczej, służący zaspakajaniu potrzeb mieszkalnych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
7. funkcji lub sposobie użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru.
8. uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami.

§4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

Linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania oznaczone na rysunku planu jako:

- a) ciągle – oznaczają ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
 - b) przerywane – oznaczają orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach (możliwa jest korekta ich przebiegu),
3. Określenie w planie funkcji terenów wskazuje na podstawowy sposób ich użytkowania. Oznacza to możliwość wprowadzenia funkcji dopełniających funkcję podstawową, uzupełniających ją w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.
 4. Ustaleniami planu są również symbole jednostek terenowych i innych elementów rysunku planu służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały.
 5. Oznaczone na rysunku planu linie odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi nr 5 lokalizacji obiektów budowlanych określają, zgodnie z przepisem szczególnym zakresy odpowiedzialności zarządcy drogi wynikające z jej uciążliwości. Dopuszczalna jest lokalizacja obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wyższych niż jednokondygnacyjnych w jednostce 1MN/U pod warunkiem rozwiązania problemów wynikających z uciążliwości drogi we własnym zakresie przez inwestora i nie wysuwania roszczeń z tego tytułu do zarządcy drogi.

§5

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1. Przewiduje się łączenie działek geodezyjnych.
2. Dopuszcza się dokonywanie podziału działek wg rysunku planu.
3. Wyklucza się lokalizację inwestycji, których budowa oraz funkcjonowanie mogłoby pogorszyć stan środowiska.
4. Uciążliwość danej funkcji winna zawierać się w granicach własności.
5. Wprowadza się zakaz lokalizowania budowli wyższych niż 15 m i budynków wyższych niż 10 m nad poziom terenu. Zakaz budowania masztów telefonii komórkowej i innych.
6. Teren objęty zmianą znajduje się w strefie **E** – ekspozycji obejmującej zabudowę i układ przestrzenny wsi Sierakowo. Planowana zabudowa winna być zharmonizowana z zabudową otaczającą. Nie może nadmiernie ingerować w przestrzeń, tak wielkością, jak i wysokością. Dopuszcza się zastosowanie akcentu architektonicznego na osi drogi z kierunku Poznania. Na etapie koncepcji – projekt architektoniczny i projekt zagospodarowania działki należy uzgodnić ze Służbami Konserwatorskimi.
7. Teren należy objąć strefą **W** ochrony archeologicznej. Działalność inwestycyjna w strefie „W” na etapie projektowania wymaga uzgodnienia z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji: nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe. Koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.

§6

Ustala się zasady uzbrajania terenu w infrastrukturę techniczną z mediów biegnących w ciągach ulic: Przyjemskiego, Rolniczej, Nowej i Poznańskiej.

Kanały infrastruktury stanowią jednostki KS oraz oznaczony liniami – przerywanymi pas biegnący przez teren H,U,KS od planowanego przedłużenia ul.Nowej do ul. Przyjemskiego

§7

Dostępność komunikacyjna terenów objętych planem będzie zapewniona odpowiednio z ul. Rolniczej i ul. Przyjemskiego.

Zakłada się możliwość przedłużenia ulicy Nowej i poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny połączenie jej z ul. Przyjemskiego (linie rozgraniczające orientacyjne)

§8

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych na całym terenie objętym planem.
2. Dopuszcza się lokalizację, elementów reklamowych umieszczanych wyłącznie na budynkach na całym terenie objętym planem, a reklamy wolnostojącej w formie akcentu architektonicznego (pylonu reklamowego) – jedynie na osi drogi nr 5 z Poznania - za zgodą właściwych organów, szczególnie Służb Konserwatorskich.
3. Dopuszcza się oświetlenie terenów systemem niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania obiektów.
4. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy.

§9

Dla terenu oznaczonego symbolem **H, U, KS – tereny handlu, usług i obsługi komunikacyjnej** - ustala się:

1. Możliwość budowy obiektów handlowo-usługowych. Zabrania się lokalizacji budynków o powierzchni sprzedażowej (usługowej) powyżej 2000 m².
2. Możliwość lokalizacji parkingów dla klientów w przeliczeniu minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni sprzedażowej (usługowej)
3. Możliwość lokalizacji stałej stacji paliw płynnych i gazowych z obiektami towarzyszącymi – usługowo handlowymi i gastronomicznymi.
4. Zaleca się nawiązanie architektury projektowanych obiektów do architektury otoczenia (dachy płaskie lub strome) oraz między sobą.
5. Zaleca się wprowadzenie zabudowy jedno lub dwukondygnacyjnej o rozczłonkowanej bryle. Wejście do budynku winno być znacząco zaakcentowane architektonicznie, tworząc optycznie przełamanie monolitu budowli. Kubatura obiektu nie może przekroczyć 10 tysięcy metrów sześciennych. Zaleca się wykorzystanie tradycyjnych materiałów jak cegła, ceramika, kamień, elewacje z tynków piaskowych, malowane farbami akrylowymi w kolorach pastelowych – o wysokich walorach architektonicznych.

6. Wprowadza się zakaz lokalizowania budynków wyższych niż 10 m do kalenicy i maksymalnie 5 m do gzymsu – przy dachach stromych oraz maksymalnie 8 m dla budynków innych.
7. Elementy reklamowe na obiektach ograniczyć jedynie do logo firmy.
8. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego winna wynosić 15% powierzchni terenu. Należy wprowadzić elementy zieleni niskiej i wysokiej jako uzupełnienie architektoniczne terenu.
9. Pozostawia się rezerwę terenu jako powiązanie przedłużenia ul. Nowej z ul. Przyjemskiego
10. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji dyskotek.
11. Dopuszcza się grodzenie terenu jedynie od strony jednostek 1MN/U i 2MN/U. Pozostałe granice mogą być zaznaczone żywoplotem niskim (50-70 cm).
12. Ustala się dostępność komunikacyjną z ul. Przyjemskiego poprzez jednostkę 1 KS, oraz z jednostki 2 KS.
13. Uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności winna zawierać się w granicach własności.
14. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od ul. Poznańskiej i od ul. Przyjemskiego.
15. Łączna powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu działki.

§10

Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN/U – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych** - ustala się:

1. Wprowadza się podział na trzy działki pod zabudowę jednorodziną.
2. Dopuszcza się lokalizację drobnych usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych, jako funkcję uzupełniającą funkcję podstawową, pod warunkiem, że powierzchnia całkowita lokalu użytkowego nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku.
3. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego winna wynosić 35% powierzchni poszczególnej działki budowlanej, zdefiniowanej na rysunku planu.
4. Ustala się obowiązującą linię zabudowy dla budynku mieszkalnego od strony jednostki 2 KS, oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Poznańskiej.
5. Dopuszcza się grodzenie terenu w granicach własności z terenem ul. Poznańskiej – ogrodzeniem do wysokości 2,5 m, o wysokich walorach estetycznych, spełniającym warunki izolacji akustycznej od uciążliwości wynikających z parametrów drogi nr 5. Właściciele, użytkownicy działek nie mogą wносить roszczeń do właściciela drogi nr 5 o jakiegokolwiek odszkodowania wynikające z uciążliwości drogi.
6. Ustala się grodzenie od pozostałych dróg publicznych – o wysokości do 1,3 m.
7. Ustala się zabudowę mieszkaniową, jednorodziną, wolnostojącą o gabarytach i formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy na działkach sąsiednich. Liczba kondygnacji 1 i ½ (parter i poddasze użytkowe). Dopuszcza się podpiwniczenie ½ kondygnacji piwnic nad poziomem terenu. Dach czterospadowy kopertowy z oknami w lukarnach lub połaciowymi. Spadek połaci dachowych (równy) dla wszystkich 38°-45°. Maksymalna wysokość kalenicy – 9,5 m nad poziom terenu.
8. Ustala się dostępność komunikacyjną jedynie z jednostki 2KS

9. Wprowadza się zakaz lokalizacji reklam wolnostojących

§11

Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MN/U – tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług nieuciążliwych** - ustala się:

1. Utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oraz wprowadzenie nowej w granicach jednostki i linii zabudowy.
2. Dopuszcza się lokalizację drobnych usług nieuciążliwych jedynie w parterach budynków mieszkalnych jako funkcji uzupełniającej funkcję podstawową, pod warunkiem, że powierzchnia całkowita lokalu użytkowego nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku.
3. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego winna wynosić 30% powierzchni działki.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy.
5. Ustala się zabudowę mieszkaniową, jednorodziną, o gabarytach i formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy na działkach sąsiednich. Liczba kondygnacji 1 i ½ (parter i poddasze użytkowe). Dopuszcza się podpiwniczenie ½ kondygnacji piwnic nad poziomem terenu. Dach dwu lub wielospadowy, z oknami w lukarnach lub połaciowymi. Spadek połaci dachowych (równy dla wszystkich) 38°-45°. Maksymalna wysokość kalenicy – 9,5 m nad poziomem terenu.
6. Ustala się dostępność komunikacyjną z jednostki 2 KS i z ul. Rolniczej.
7. Ustala się gradzenie od dróg publicznych o wysokości do 1,3 m.

§12

Dla terenów oznaczonych symbolem **ZI – tereny zieleni izolacyjnej** - ustala się:

1. Nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej tworzącej kurtynę izolacji akustycznej i wizualnej.
2. Dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury wkomponowanej w zieleń.

§13

Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KS – tereny komunikacji samochodowej** - ustala się:

1. Jednostka obsługi komunikacyjnej dla terenu H,U,KS z ulicy Przyjemskiego – jako realizacja celu publicznego – poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej.
2. Nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej tworzącej kurtynę izolacji akustycznej i wizualnej.
3. Wykonanie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż ul. Przyjemskiego, o parametrach umożliwiających obsługę komunikacyjną gimnazjum.

§14

Dla terenu oznaczonego symbolem **2 KS – tereny komunikacji samochodowej** - ustala się:

1. Ciąg komunikacyjny – przedłużenie ul. Nowej zakończony placem manewrowym jako realizacja celu publicznego – droga dojazdowa o parametrach istniejącego odcinka ul. Nowej. Na zakończeniu przedłużenia ul. Nowej przewidziano plac manewrowy do zawracania.
2. Kanał infrastruktury technicznej.

§15

Dla terenu objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % służącą do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

§16

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawicza zatwierdzonego uchwałą nr V/33/94 z dnia 18.10.1994 r Rady Miasta i Gminy Rawicz (Dziennik Urzędowy województwa leszczyńskiego z 1994 r. nr 14 poz.78), dotyczące terenu objętego niniejszą uchwałą.

§17

Integralną część planu stanowi „Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze”.

§18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Rawicza.

§19

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

