UCHWAŁA NR XXXI / 185 / 98

RADY GMINY W WYMIARKACH
z dnia 16 czerwca 1998 r.

w sprawie uchwalenia zmiany nr 1/98 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Południe" w Wymiarkach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r., z późn. zm.) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.), uchwala się co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Południe" w Wymiarkach, uchwalonego uchwałą nr VI/42/90 GRN w Wymiarkach z dnia 14 grudnia 1990 r. (Dz. U. Woj. Ziel. Nr 1, poz. 11, z 1991 r.)
2. Zmiana planu obejmuje aktualizację ustaleń dla całego obszaru osiedla, w dostosowaniu do podstawowej jego funkcji, którą stanowi zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna oraz usługi. Z terenu osiedla eliminuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami i urządzeniami jej towarzyszącymi.
3. Rysunki zmiany planu w skali 1:500: nr 1 - plansza podstawowa i nr 2 - infrastruktura techniczna, stanowią załączniki do niniejszej uchwały i są integralną częścią zmiany planu.

§ 2

<u>Ustalenia funkcjonalno - przestrzenne dotyczące obszaru objętego zmianą planu.</u>

1. Podstawową funkcją osiedla jest mieszkalnictwo - zabudowa jednorodzinna, z dopuszczeniem lokalizacji placówek usługowych, w tym rzemiosła, nie wywołujących konieczności ustanawiania stref ochrony sanitarnej wykraczających swoim zasięgiem poza granice działek na ten cel przeznaczonych. Lokalizacja wymienionych funkcji na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem -

MN,U. Rodzaj zabudowy jednorodzinnej - domy wolnostojące i bliźniacze.

2. Wyodrębnione tereny, na rysunku zmiany planu oznaczone symbolami - UK i US rezerwuje się na cele usługowe i sportowo - rekreacyjne, z wydzieleniem miejsc postojowych dla samochodów i rowerów.
   Na terenie ozn. symb. - UK o pow. ok. 0,28 ha, przewiduje się lokalizację usług kultury.
   Na terenie ozn. symb. - US o pow. ok. 0,74 ha, przewiduje się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych. Na obu terenach dopuszcza się możliwość poszerzenia zakresu usług o handel i gastronomię.
3. W miarę potrzeb dopuszcza się możliwość powiększenia przez Zarząd Gminy obszaru na cele usługowe lub sportowo - rekreacyjne poprzez zmianę funkcji terenów sąsiadujących od strony zachodniej z terenem ozn. symb. UK, obejmujących działki oznaczone na rysunku zmiany planu numerami od 50 do 57 (część działki) wraz z terenami ciągów pieszo - jezdnych przebiegających pomiędzy tymi działkami.

§ 3

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy.

1. Podział terenu na działki budowlane, wielkość działek i rodzaj zabudowy określone na rysunku zmiany planu nie są ściśle obowiązujące. Dopuszcza się możliwość wprowadzania zmian przez Zarząd Gminy. Dotyczy to również działek istniejących.
2. Na terenie osiedla przyjęto zasadę swobodnej lokalizacji placówek usługowo - rzemieślniczych. Działalność usługowo - rzemieślnicza musi spełniać wymagania przepisów sanitarnych oraz przepisów związanych z ochroną środowiska i nie może być uciążliwa dla sąsiadujących mieszkańców. Każda lokalizacja warsztatu rzemieślniczego winna być pozytywnie zaopiniowana przez państwową inspekcję sanitarną.
3. Przy lokalizacji budynków należy zwrócić szczególną uwagę na tworzenie zharmonizowanych przestrzennie zespołów zabudowy.
   Powierzchnia zabudowy na terenach o funkcji mieszkaniowo - usługowej ozn. symb. MN,U nie powinna przekraczać 33% obszaru działki. Obrysy projektowanych budynków uwidocznione na rysunku zmiany planu nie są ściśle obowiązujące, określają tylko zasady ich sytuowania.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ciągów komunikacyjnych

ozn. symb. KL, KD, KDX (licząc od granicy działek) winny wynosić:
- dla budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej na działkach wydzielonych - 5m
- dla budynków usługowo - rzemieślniczych i gospodarczych - 3m, w wyjątkowych sytuacjach uzasadnionych względami funkcjinalno - przestrzennymi dla budynków usługowo - rzemieślniczych - 1,5m.

Nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek winny odpowiadać warunkom technicznym określonym przepisami budowlanymi.

5. Wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacji oraz dach. Dachy strome z możliwością wykorzystania poddaszy na pomieszczenia użytkowe. Nie dopuszcza się realizacji budynków z dachami płaskimi z wyjątkiem tarasów oraz sytuacji uzasadnionych względami przestrzennymi, lub funkcjonalnymi (np. obiekty użyteczności publicznej).
6. Zagospodarowanie działek pozostawia się do dyspozycji właścicieli, z dopuszczeniem lokalizacji budynków gospodarczych i garaży przy zachowaniu przepisów sanitarnych i budowlanych.
   Lokalizacja pojemników na śmieci na każdej działce.
7. Ogrodzenia działek winny stanowić przestrzenny element plastyczny zharmonizowany z otoczeniem. Wysokość ogrodzeń nie powinna przekraczać 150 cm.
8. Dojazdy do działek i dojścia do budynków uwidocznione na rysunku zmiany planu mają znaczenie orientacyjne i mogą ulec przesunięciom w zależności od sposobu zagospodarowania działek. W odniesieniu do działki nr 21 dopuszcza się możliwość usytuowania dojazdu i dojścia do budynku od ul. Kasztanowej.
9. Zakłada się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, zmiany funkcji i uzupełnień.
10. Prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 4

<u>Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.</u>

Układ komunikacyjny osiedla stanowią:

1. Ulica ozn. symb. KL (odcinek ulicy Polnej), odcinek drogi wojewódzkiej. Kategoria ulicy - ulica lokalna. Orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczenia - 20 m, szerokość jezdni - 7m. Nie dopuszcza się nowych wjazdów na działki poza istniejącym wjazdem uwidocznionym na rysunku zmiany planu.
   Zakłada się modernizację ulicy.

2. Ulice ozn. symb. KD (w tym ulica Kasztanowa). Kategoria ulic - ulice dojazdowe. Orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczenia - od 10 do 15 m, szerokość jezdni - 5 do 6m.
   Dostępność jezdni bez ograniczeń. Zakłada się modernizację ul. Kasztanowej przebiegającej po północnej stronie osiedla.
3. Ciągi pieszo - jezdne ozn. symb. KDX. Orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczenia - 10m. Szerokość pasa komunikacyjnego - 3,5 do 5m, bez konieczności urządzania chodników. Dopuszcza się możliwość segregacji ruchu pieszego i kołowego.
4. Ciągi piesze (chodniki) i ścieżka rowerowa ozn. symb. KX stanowiące uzupełnienie układu komunikacyjnego. Na rysunku zmiany planu określono zasady ich kształtowania z możliwością wprowadzania zmian. Wszystkie ciągi piesze winny zabezpieczać możliwość poruszania się po nich osobom niepełnosprawnym.
5. Możliwość powiązania komunikacyjnego północnej części osiedla z częścią południową, przedzielonych areałem gruntów rolnych nie posiada znaczenia obowiązującego. Uwidoczniona na rysunku zmiany planu rezerwa terenu pod ciągi komunikacyjne przebiegające pomiędzy działkami nr 20 - 25, 27 - 39 oraz nr 50 -54 i 55 - 56 może być rozdysponowana przez Zarząd Gminy w celu powiększenia sąsiadujących działek, lub na cele usługowo - rekreacyjne wymienione w § 2 pkt. 3.

§ 5

Ustalenia dotyczące infrastruktury sanitarnej

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego wsi Borowe - Wymia - rki - Witoszyn poprzez istniejącą sieć ogólnowiejską ozn. symb. OW-1 oraz sieć osiedlową ozn. symb. SW-1, SW-2, SW-3, SW-4. Podłączenia do istniejącej sieci ogólnowiejskiej w węzłach ozn. symb. W-1, W-2, W-3 i W-4.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych siecią kanalizacji osiedlowej, a następnie głównym kolektorem w ul. Polnej ozn. symb. KS-O, do urządzeń usytuowanych poza obszarem objętym zmianą planu, mianowicie:
   - oczyszczalna ścieków dla całej miejscowości,
   - lub oczyszczalnia ścieków osiedlowa.
   Zarząd Gminy ustali wielkość i miejsce lokalizacji oczyszczalni.
3. Odprowadzenie wód deszczowych z terenu osiedla systemem kanalizacji deszczowej poprzez podczyszczalnię zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, do potoku Otwiernica.

4. Usuwanie nieczystości stałych z pojemników usytuowanych na każdej działce taborem specjalistycznym na wysypisko wskazane przez organ gminy, posiadające uregulowania formalno - prawne, przy założeniu segregacji odpadów.
5. Punkty włączenia projektowanej osiedlowej sieci wodociągowej do sieci magistralnej są obowiązujące.
6. Przebiegi projektowanych sieci wodno - kanalizacyjnych są graficzną ilustracją zasad ich kształtowania i nie stanowią przesądzeń realizacyjnych.
7. W okresie przejściowym dopuszcza się możliwość lokalizacji lokalnych szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wywóz ścieków na oczyszczalnie wskazane przez organ gminy.

§ 6

Ustalenia dotyczące infrastruktury energetycznej.

1. Zaopatrzenie osiedla w energię elektryczną i oświetlenie ulic osiedlowych z istniejących linii elektroenergetycznych 20 kV, poprzez 3 stacje transformatorowe 20/0,4 kV o docelowej mocy 630 kV.A każda oraz sieć rozdzielczą 0,4 kV.
2. Istniejącą słupową stację transformatorową wraz z powiązanymi z nią liniami 20 i 0,4 kV pozostawia się w eksploatacji do czasu jej całkowitej amortyzacji. Przed osiągnięciem dopuszczalnej mocy, należy przystąpić do budowy i uruchomienia stacji ozn. symb. ST-1, a istniejącą stację słupową przeznaczyć do demontażu.
3. Przekroje kabli w sieci rozdzielczej 0,4 kV należy dobrać na etapie sporządzania projektu realizacyjnego. Przed rozpoczęciem prac projektowych należy wystąpić do ZZE SA - Zielona Góra z wnioskiem o wydanie warunków technicznych przyłączenia.
4. Stacje transformatorowe są elementami obowiązującymi. Ich lokalizacje nie mogą ulec zasadniczym przesunięciom.
5. Zaopatrzenie osiedla w gaz z istniejącej sieci ozn. symb. SG-O poprzez projektowaną sieć osiedlową niskiego ciśnienia ozn. symb. SG-1, SG-2, SG-3 i SG-4 podłączoną do sieci istniejącej w węzłach WG-1, WG-2, WG-3 i WG-4.
   Dostarczenie docelowych ilości gazu związane jest ze zwiększeniem przepustowości istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej do min. 60Nm^3/h.
6. Przebiegi projektowanych sieci elektroenergetycznych 20 i 0,4 kV oraz sieci gazowych są graficzną ilustracją zasad ich kształtowania i nie stanowią przesądzeń realizacyjnych.

§ 7

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25 %.

§ 8

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Południe" w Wymiarkach uchwalonego uchwałą nr VI/42/90 GRN z dnia 14 grudnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 1, poz. 11 z 1991 r.) w zakresie niniejszej uchwały oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wymiarki uchwalonego uchwałą nr VII/43/90 GRN z dnia 27 lutego 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr. 7, poz. 179 z 1990 r.) w odniesieniu do terenów ozn. symb. 1 - MN i 2 - MW.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 10

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Edward Koszałka