

UCHWAŁA NR XXXVI/249/2001
RADY GMINY MIĘKINIA
z dnia 31.05.2001 R.

W sprawie: ZMIANY W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIĘKINIA DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSI
BRZEZINA (DZIAŁKA NR 48)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity z 1996 r. Dz. U. Nr 13, poz. 74 z późn. zm./ i art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r /tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15, poz. 139z późn zm. / oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXVI/ 184/2000 Rady Gminy Miękinia z dnia 24 sierpnia 2000r. Rada Gminy Miękinia uchwala, co następuje :

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwala się zmianę w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miękinia uchwalonym Uchwałą Nr VII/41/94 Rady Gminy Miękinia z dnia 7 grudnia 1994r. dla zespołu zabudowy mieszkaniowej położonego we wsi Brzezina obejmującego działkę nr 48 wraz z otaczającymi drogami, zwaną dalej w skrócie **ZMPZP BRZEZINA**, której obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku **ZMPZP BRZEZINA** w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązującego w zakresie: granic opracowania, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zasad zagospodarowania terenu określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 4) zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały;
- 5) zasad ochrony dóbr kultury określonych w rozdziale V niniejszej uchwały

§ 2

Ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miękinia uchwalonego Uchwałą Nr VII/41/94 Rady Gminy Miękinia z dnia 7 grudnia 1994r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 13 z dnia 15 grudnia 1994r. poz. 119 w obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą swą ważność.

§ 3

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **zmianie w planie** - należy przez to rozumieć ustalenia **ZMPZP BRZEZINA**, o której mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku ZMPZP BRZEZINA** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku **ZMPZP BRZEZINA** liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 4

Zasady ogólne

1. Obszar objęty ZMPZP BRZEZINA podzielono na tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania oraz oznaczono na rysunku zmiany w planie symbolami.
2. Wskazane w rysunku zmiany w planie funkcje terenu są obowiązujące, funkcje te można uzupełnić o dodatkowe pod warunkiem, że nie będą kolidowały z podstawową funkcją terenu.
3. Zaleca się, aby inwestowanie w tych terenach zostało poprzedzone kompleksowym wytyczeniem układu komunikacyjnego oraz realizacją podstawowych sieci uzbrojenia.
4. Dopuszcza się poszerzenie ulic bez konieczności dokonywania zmian w planie.

§ 5

Przeznaczenie terenów oraz lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu

MN -

Funkcja mieszkaniowa - tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;

- a. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca o niskiej intensywności z wykluczeniem zabudowy szeregowej;
- b. Dopuszcza się w budynku mieszkalnym lokalizację usług nieuciążliwej. Na etapie uzyskania pozwolenia na budowę dla projektowanych usług nieuciążliwych towarzyszących funkcji mieszkaniowej należy uzyskać postanowienie Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- c. Wyklucza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej mogących pogorszyć stan środowiska;
- d. Budynek mieszkalny nie wyższy niż 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe). Przy projektowaniu zabudowy należy uwzględnić walory kraju obrazu - dach spadkowy kryty dachówką ceramiczną lub podobną;
- e. Określona na rysunku zmiany w planie nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza, że budynki mieszkalne nie mogą jej przekroczyć;
- f. Dopuszcza się realizację garażu w linii ogrodzenia;
- g. Miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na posesji własnej. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej właściciel zapewnia miejsca postojowe również dla klientów;
- h. Dopuszcza się zabudowę maksymalnie 25 % powierzchni działki.

EE -

Funkcja - teren przeznaczone pod urządzenia infrastruktury technicznej;

- a. Kontenerowa stacja transformatorowa;
- b. Zasilanie trafostacji kablem w ulicy Słonecznej;
- c. Do czasu realizacji lub w razie niewykorzystania terenu - włączenie terenu do działki mieszkaniowej.

§ 6

Komunikacja

1 KL -

Funkcja - teren komunikacji publicznej;

- a. Ulica lokalna - istniejąca droga gminna (ul. Kopernika);
- b. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających w granicach opracowania 10m, docelowo (po opracowaniu planu dla sąsiedniego terenu) szerokość ulicy min. 12m;
- c. Linia rozgraniczająca tereny 1 KL i MN W odległości 6m od osi istniejącej drogi gminnej;
- d. Szerokość jezdni - min 6 m;
- e. Chodniki obustronnie;
- f. W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się sieci uzbrojenia podziemnego.

2 KL -

Funkcja - teren komunikacji publicznej;

- a. Ulica lokalna - istniejąca droga gminna (ul. Słoneczna);
- b. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających w granicach opracowania 10m, docelowo (po opracowaniu planu dla sąsiedniego terenu) szerokość ulicy min. 12m;
- c. Linia rozgraniczająca tereny 2KL i MN oraz 2KL i 3KPJ W odległości 6m od osi istniejącej drogi gminnej;
- d. Szerokość jezdni - min 6 m;
- e. Chodniki obustronnie;
- f. W liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się sieci uzbrojenia podziemnego.

3 KPJ -

Funkcja - teren komunikacji wewnętrznej;

- a. Ciąg pieszo - jezdny;
 - b. Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 8 m;
 - c. Ciąg zakończony placem do zawracania;
- W liniach rozgraniczających ciągu dopuszcza się sieci uzbrojenia podziemnego.

§ 7

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane

1. Na rysunku ZMPZP BRZEZINA wskazano orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenu MN, które należy traktować jako zalecany sposób podziału na działki budowlane.
2. Dopuszcza się podział terenu MN inny niż wskazany na rysunku, pod warunkiem, że zostaną zachowane następujące zasady:
 - a. minimalne powierzchnie poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału nie będą mniejsze niż 700m²;
 - b. linie podziałów wewnętrznych od strony ulicy 2KL i ciągu 3KPJ będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych;

ROZDZIAŁ III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8

1. Projektowane sieci uzbrojenia technicznego powinny przebiegać w liniach rozgraniczających terenów komunikacji.
2. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.
3. Woda z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy 1KL i z ulicy 2KL po przedłużeniu sieci istniejącej w ulicy Wieczystej i Słonecznej.
4. Energia elektryczna zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. Lokalizacja stacji transformatorowe zgodnie z rysunkiem ZMPZP BRZEZINA.
5. Zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów bytowych i grzewczych zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy. Sieci w liniach rozgraniczających ulic. Dopuszcza się zbiorniki na paliwa na posesjach własnych.
6. Ogrzewanie paliwem ekologicznym o niskiej zawartości siarki - zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i in.
7. Sieć telefoniczna przewodowa w liniach rozgraniczających terenów komunikacji lub w terenach mieszkaniowych za zgodą właścicieli.
8. Dla całego terenu w granicach opracowania zaleca się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji wiejskiej oraz gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się inne rozwiązania kompleksowe za wyjątkiem indywidualnego rozsączkowania ścieków na działce.

9. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do gminnej oczyszczalni.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

W terenie objętym zmianą w planie nie występują obszary i obiekty cenne przyrodniczo. W związku z powyższym nie ustala się szczególnych zasad zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska.

§10

Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony gruntów rolnych i leśnych

1. Na obszarach występowania gleb IV klasy bonitacyjnej zaleca się minimalizowanie powierzchni utwardzonej działek.
2. W terenie objętym zmianą w planie nie występują grunty leśne w związku z czym nie ustala się szczególnych zasad zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony gruntów leśnych.

ROZDZIAŁ V ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY

§ 11

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

Z uwagi na występowanie w rejonie obszaru objętego planem stanowisk archeologicznych oraz związanej z tym ewentualnej możliwości dokonania w czasie robót ziemnych odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych należy przestrzegać następujących zasad:

- 1) prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim Wydziału Zabytków Archeologicznych Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków.
- 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych należy podjąć ratownicze badania wykopaliskowe.
- 3) Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury.
- 4) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia WO SOZ - Wydział Zabytków Archeologicznych we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego.

ROZDZIAŁ VI PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12

W razie zbycia terenu przez właściciela lub użytkownika wieczystego przewiduje się naliczanie opłaty, o której mowa w art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Miękinia.

§ 14

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