

UCHWAŁA NR XXX/158/01 RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 11 maja 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenu działek nr 241, 249/1, 405, obręb Szczyt- niki nad Kaczawą

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 89, poz. 104, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622 oraz z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775, oraz z 1999 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 88, poz. 985, Nr 95, poz. 1041) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 109, poz. 1157 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42 i Nr 14, poz. 124) w związku z uchwałą nr IX/64/99 Rady Gminy w Kunicach z dnia 5 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 241, 291/1 i 405 położonych w obrębie Szczytniki n/Kaczawą, uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 241, 291/1, 405 położonych we wsi Szczytniki n/Kaczawą.

2. Ustalenia planu stanowią:

1) niniejsza uchwała,

2) rysunek planu wraz z ideogramem zasad uzbrojenia inżynierskiego w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

R o z d z i a ł

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony liniami rozgraniczającymi,
- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) o działalności obojętnej dla środowiska – należy przez to rozumieć inwestycje nie pogarszające stanu środowiska i zdrowia ludzi ani standardu akustycznego sąsiadujących terenów (wyklucza się lokalizację np. warsztatów samochodowych i hurtowni),
- 8) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod realizację ulic, ciągów i stref pieszych oraz terenów zielonych ogólnodostępnych,
- 9) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii i inne, które realizują podstawowe potrzeby mieszkańców.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren obejmujący działki nr 241, 291/1, 405 położone we wsi Szczytniki n/Kaczawą. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 2,15 ha.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektu,
- 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów nie pogarszające środowiska i oznaczonych literą A – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 5

Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru drogami:

a) KUI 1 (lokalna) – przebieg w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,

b) KUd 1 (dojazdowa) – 10 m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.

2. Tereny działki nr 405 oznaczonej na rysunku planu jako A.1 MNU oraz działki nr 241 oznaczonej jako A.3 MNU graniczą z linią kolejową KK nr 362 relacji Kobylin – Legnica.

3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 6

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.

2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zasada lokalizacji obiektu jak na rysunku planu.

3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 7

1. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasie linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci, ukształtowania terenu. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzyskania zgody właściciela posesji.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach wskazanych pod zabudowę.

3. Ustala się obowiązek realizacji sieci i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej, wg załącznika 1 do niniejszej uchwały, w zakresie:

1) zaopatrzenie w wodź – poprzez wpięcie do istniejącego wodociągu wiejskiego w o 110 lub w o 90,

2) odprowadzanie ścieków:

– przy pomocy lokalnej zagrodowej oczyszczalni ścieków lub

– po wybudowaniu projektowanej kanalizacji wiejskiej siecią rozdzielczą do systemu grawitacyjno-ciśnieniowego,

3) zaopatrzenie w gaz – przewodowy z istniejącego gazociągu wiejskiego g o 125,

4) kanalizacji deszczowej – do czasu realizacji systemowych, odprowadzanie powierzchniowe wód deszczowych,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej linii EN poprzez przyłącza napowietrzne lub kablowe ze złączami kablowymi zlokalizowanymi w granicy działki,

6) telekomunikacji – z istniejącej kanalizacji rozdzielczej (obowiązuje uzgodnienie SR Wr/02/ /DLP/10126/00/AK z 01.12.2000 r.).

§ 8

Ustala się zagospodarowanie terenów w sposób wynikający z ochrony środowiska:

1) ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii,

2) działalność inwestycyjna wprowadzona na tereny wskazane niniejszym planem winna być działalnością obojętną dla środowiska, a uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki,

3) odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i składowania na właściwych wysypiskach lub utylizacji w sposób niezagrożający środowisku naturalnemu,

4) należy dążyć do zachowania oraz wprowadzenia nowej zieleni wysokiej, rosnącej w pasie linii rozgraniczających ulic, o ile nie ma ona wpływu na ich stan techniczny oraz nie będzie powodować zagrożenia bezpieczeństwa ich użytkowania.

§ 9

Ustala się: podział terenu w celu wydzielenia działek następuje na wniosek właściciela nieruchomości na podstawie przyjętego rysunku planu lub na podstawie innego rozwiązania zgodnego z zasadami podziału zawartymi w niniejszej uchwale.

§ 10

Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) usytuowanie budynku na działce powinno być zgodne z obowiązującą oraz nieprzekraczalną linią zabudowy,

2) wszelkie obiekty budowlane powinny być dostosowane do otoczenia oraz istniejącej już zabudowy pod względem architektonicznym – ujednolicone w formie ganki, okapy, lukarny, okna połaciowe, okiennice, tarasy, balustrady, furtki, ogrodzenia,

3) w zewnętrznym wykończeniu realizowanych budynków zaleca się stosowanie materiałów pochodzenia naturalnego; kamień łamany w formie rodzimej lub częściowo obrobionej, drewno, ceramika budowlana, elementy metaloplastyki,

4) ogrodzenie działki powinno występować jako:

a) przęsłowe, zaleca się stosowanie kombinacji na bazie kamienia, drewna, elementów metaloplastyki, cegły i ceramiki budowlanej,

b) strzyżony żywopłot – maks. wys. 1,5 m,

c) na granicy pomiędzy posesjami – dopuszczalna siatka metalowa.

Ogrodzenie powinno posiadać wnękę na punkt gromadzenia odpadów. Należy utrzymać ciągłość jednego rodzaju ogrodzenia wzdłuż każdej z ulic. Zalecana kolorystyka ogrodzenia: zielenie, brązy i naturalne drewno.

5) wjazd na posesję zgodne z rysunkiem planu.

Zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec. Należy ograniczyć stosowanie barwnych kostek betonowych.

6) popiera się zakładanie przed frontem budynków:

a) ogrodów kwiatowych,

b) trawników strzyżonych,

c) ogrodów na bazie krzewów iglastych,

d) sadzenie roślinności pnącej,

7) ustala się formę dachu jako dach wielospadzisty, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni, układ dominującej kalenicy jak na rysunku planu, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki, zaleca się stosowanie okien połaciowych oraz unikanie nadmiernie rozbudowanej formy dachu,

8) popiera się niewielkie ganki wkomponowane w bryłę budynku mieszkalnego i zaopatrzone w dach wielospadzisty pokryty tym samym materiałem co cały budynek,

9) elewacja budynku powinna być utrzymana w jasnych kolorach, zaleca się niestosowanie plastikowych elementów elewacyjnych typu "siding",

10) należy unikać dysharmonijnych elementów małej architektury zwłaszcza przed frontem budynku.

R o z d z i a ł I I

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU o pow. 0,37 ha:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

2) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,

b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu,

c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

d) kształt budynku – horyzontalny,

e) dach – forma zgodna z ustaleniami § 10 pkt 7,

f) elewacja zgodna z ustaleniami § 10 pkt 2 i pkt 9,

3) zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) brak możliwości wtórnego podziału terenu,

b) wjazd na posesję zgodny z rysunkiem planu.

4) linie zabudowy:

- a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

5) ogrodzenie:

- a) forma zgodna z ustaleniami § 10 pkt 4,
- b) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie tej decyzji,

6) zasady uzbrojenia terenu zgodnie z § 7,

7) obsługa komunikacyjna zapewniona przez drogę gminną KUI 1 (lokalna).

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 MNU o pow. 0,29 ha:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi podstawowe obojętne dla środowiska i otoczenia,

2) charakterystyka zabudowy:

- a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,
- b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu;
- c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,
- d) kształt budynku – horyzontalny,
- e) dach – forma zgodna z ustaleniami § 10 pkt 7,
- f) elewacja zgodna z ustaleniami § 10 pkt 2 i pkt 9,

3) zasady podziału i zagospodarowania terenu:

- a) podział terenu na 2 działki,
- b) min. frontu działki 24 m,
- c) zabudowa mieszkalna dopuszczona do realizacji jedynie wzdłuż drogi KUI 1,

4) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg linii oraz lokalizacji obiektu tak jak na rysunku planu,

5) ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami § 10 pkt 4,

b) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie tej decyzji,

6) zasady uzbrojenia terenu zgodnie z § 7,

7) obsługa komunikacyjna zapewniona przez drogę gminną KUI 1 (lokalna).

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.3 MNU o pow. 1,49 ha:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

2) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,

b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu,

c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

d) kształt budynku – horyzontalny,

e) dach – forma zgodna z ustaleniami § 10 pkt 7,

f) elewacja zgodna z ustaleniami § 10 pkt 2 i pkt 9,

3) zasady podziału i zagospodarowania terenu:

a) podział terenu na 5 działek, tak jak na rysunku planu, o pow. zalecanej ok. 10 ar,

b) min. frontu działki 24 m,

c) nierozdysponowana część terenu dla potrzeb zabudowy mieszkaniowo-usługowej pozostaje w użytkowaniu rolnym RM z dopuszczeniem ogrodnictwa RO i sadownictwa RS,

4) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg linii oraz lokalizacji obiektu tak jak na rysunku planu,

5) ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami § 10 pkt 4,

b) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie tej decyzji,

6) zasady uzbrojenia terenu zgodnie z § 7,

7) obsługa komunikacyjna zapewniona przez drogę gminną KUd 1 (dojazdowa) 10 m w liniach rozgraniczających.

R o z d z i a ł III

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 12

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zachowują one obecne użytkowanie.

§ 13

Dla terenu określonego w § 1:

1) gospodarka gruntami będzie prowadzona na zasadach określonych przepisami szczególnymi,

2) ustala się 15% stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,

3) roszczenia finansowe wobec Gminy, które mogą wynikać z ustaleń uchwalonego planu, podlegają realizacji nie wcześniej niż w następnym roku budżetowym, po jej wejściu w życie.

§ 14

1. Plan jest przepisem gminnym i stanowi podstawę do ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Z dniem wejścia planu w życie wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z jego ustaleniami.

§ 15

Dla terenu określonego w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XV/77/91 Rady Gminy w Kunicach z dnia 7 listopada 1991 r. (Dz. Urz. Województwa Legnickiego Nr 22, poz. 145).

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
JANINA WĄGRODNA