

UCHWAŁA NR XXX/177/01 RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 19 listopada 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej zabudowy mieszaniowo-usługowej terenu działek nr 53, 55, 56, 58, 326/1, 331, 332/2, 376/2, 383/1, 386/3, 485/6, 486/5, 514, 530, 533, 535, 536, 537/1, 537/2, 538, 539, 540, 545, 548, 551, 552, 600, obręb Kunice

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 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041; z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 89, poz. 971) 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, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085), w związku z uchwałami Rady Gminy w Kunicach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nr XXXV/ /211/98 z dnia 10 czerwca 1998 r. dla działek nr 58, 326/1, 331, 332/2, 485/6, 530, 536, 537/1, 537/2, 552 i 600, nr IX/64/99 z dnia 5 maja 1999 r. dla działek nr 53, 55, 56, 376/2, 383/1, 386/3, 486/5, 514, 533, 538, 539, 540, 545, 548 i 551 oraz nr XXI/104/2000 z dnia 28 czerwca 2000 r. dla działki nr 535 położonych w obrębie Kunice
uchwała się,
co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 53, 55, 56, 58, 326/1, 331, 332/2, 376/2, 383/1, 386/3, 485/6, 486/5, 514, 530, 533, 535, 536, 537/1, 537/2, 538, 539, 540, 545, 548, 551, 552, 600 położonej we wsi Kunice.

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 do niniejszej uchwały,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć 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 gospodarowania,
- 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 53, 55, 56, 58, 326/1, 331, 332/2, 376/2, 383/1, 386/3, 485/6, 486/5, 514, 530, 533, 535, 536, 537/1, 537/2, 538, 539, 540, 545, 548, 551, 552, 600 położone w Kunicach. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 7,7223 ha.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

2.1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

2.2. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,

2.3. lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu,
w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektu,

2.4. zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,

2.5. 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,

B – teren zabudowy usługowej.

§ 5

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.

§ 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru drogą krajową nr 94 relacji Legnica – Prochowice kategorii KUg 1/2 (40 m w liniach rozgraniczających). Niezbędny projektowany pas terenu pod przebieg ww. ulicy może być zmniejszony na wniosek zarządcy drogi.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru realizowaną przez:

2.1. KUI 1/2 (lokalna) – przebieg w liniach rozgraniczających,

2.2. KUd 1/2 (dojazdowa) – 10 m wg rysunku planu,

2.3. KU – parkingi ogólnodostępne wydzielone przy usługach,

2.4. ścieżki rowerowe o szer. min. 1,0 m, gdy są jednokierunkowe, i 2,5 m przy połączeniu z ruchem pieszym realizowane wzdłuż ulic i ciągów pieszych.

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

§ 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 do niniejszej uchwały, w zakresie:

3.1. kanalizacji sanitarnej – odbiór ścieków z projektowanej zabudowy przez istniejące kanały oraz system ciśnieniowo-grawitacyjny,

3.2. kanalizacji deszczowej – odprowadzanie powierzchniowe wód deszczowych, realizacja kanalizacji z odstożnikami do Jeziora Kunickiego (wymagane pozwolenie wodno-prawne),

3.3. sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z istniejącej sieci gazowej poprzez włączenie projektowanej sieci rozdzielczej w istniejący układ gazociągów,

3.4. sieci wodociągowej – rozbudowa sieci podłączonej do wiejskiego systemu wodociągów,

3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

– oświetlenie uliczne wg PN-76/E-02032,

– dla zasilania obiektów projektowanych i istniejących poprowadzić linie nn z przyłączami napowietrznymi lub kablowymi ze złączami kablowymi zlokalizowanymi na terenie działki,

– projektowaną lokalizację stacji (oznaczonych na planie) i nowy przebieg odcinka linii EN przedstawiono w planie jako koncepcję,

realizacja wymaga opracowania odrębnego planu dla linii energetycznej,

– odcinek linii EN kolidujący z projektowaną zabudową A.2. MNU powinien zostać zlikwidowany,

3.6. sieci telekomunikacyjnej – kanalizacja kablowa w chodnikach projektowanych ulic (obowiązuje uzgodnienie SR Wr/02/DLP/10126/00/AK z 1 grudnia 2000 r.).

4. Ustala się zasadę kompleksowego projektowania ulic wraz z uzbrojeniem technicznym.

§ 8

Ustala się zagospodarowanie terenów w sposób wynikający z ochrony środowiska:

- 1) zaleca 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 niezagrażający środowisku naturalnemu,
- 4) należy zachować zieleń wysoką rosnącą w pasie linii rozgraniczających ulic, o ile nie ma ona wpływu na ich stan techniczny oraz nie będzie powodować zagrożenia bezpieczeństwa ich użytkowania,
- 5) należy wprowadzić zieleń izolacyjną od drogi KUg 1/2 usług oraz złoża kruszywa naturalnego "Szczytniki".

§ 9

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1. Usytuowanie budynku na działce, zgodne z obowiązującą oraz nieprzekraczalną linią zabudowy.
2. Wszelkie obiekty budowlane na działce, dostosowane do otoczenia pod względem formy architektonicznej oraz spójności z istniejącą w tym rejonie zabudową. Ujednolicone w formie: ganki, okapy, balustrady, tarasy, okiennice, bramy, furtki itp.
3. Wszelkie elementy wykończeniowe elewacji budynku oraz elementy małej architektury powinny bazować na materiałach naturalnych typu: kamień

łamany – w formie rodzimej lub częściowo obrobionej, cegła klinkierowa, ceramika budowlana, elementy metaloplastyki, drewno.

4. Ogrodzenie działek:

- a) przeszłowe (1,5 m), 70% ażuru – kombinacja na bazie drewna, cegły, kamienia, metaloplastyki,
- b) żywopłot z ewentualną siatką (1,5 m),
- c) szpaler roślin ozdobnych (1,5 m),
- d) siatka metalowa – jedynie na granicach pomiędzy działkami.

Ogrodzenie powinno posiadać zamykaną lub niezamykaną wnękę na punkt gromadzenia odpadów.

Nie dopuszcza się ogrodzenia w całości murowanego, pozbawionego ażuru.

Nie należy malować ogrodzenia na jaskrawe, dysharmonijne kolory.

5. Wjazdy na posesje zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się zakładanie przed frontem budynków:

- a) ogrodów kwiatowych,
- b) trawników strzyżonych,
- c) ogrodów na bazie roślinności zimozielonej,
- d) sadzenie roślinności pnącej.

Zaleca się wprowadzenie szpaleru niskich drzew wzdłuż każdej z ulic w liniach pasa ulicy. Wyklucza się nadmierne zagęszczenie roślinności wysokiej zasłaniające elewację budynku.

7. Dach – dwu- lub wielospadowy, symetryczny (37—45 stopni), popiera się formę nierozbudowaną nadmiernie, kryty dachówką lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki, pozostałe zabudowania na działce dopuszczalny spadek 25—45 stopni.

8. Ganki – popiera się ujednolicenie formy ganku oraz nawiązanie do zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach, zalecany dach dwu- lub wielospadowy kryty dachówką.

9. Jasna elewacja. Nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu "siding".

Przepisy szczegółowe

§ 10

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU:

1.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

1.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

1.3. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba 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 – kształt zgodny z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 7, dominująca kalenica – układ jak na rysunku planu,

f) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2, 3, 8, 9,

1.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) podział terenu na działki na podstawie rysunku planu,

b) zalecana powierzchnia działki pow. 10 arów,

c) należy wprowadzić zieleń izolacyjną od drogi wojewódzkiej KUg 1/2 wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę,

d) dla całości terenu wzdłuż drogi KUg 1/2 obowiązuje strefa wykluczenia spod zabudowy – szerokość 50 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,

1.5. linie zabudowy:

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

b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

1.6. ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 4,

1.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7 oraz:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej stacji transformatorowej, TE “C” (moc zapotrzebowania 87 kW) liniami n/n w wykonaniu kablowym prowadzonym w pasie zieleni między granicą działki a chodnikiem wzdłuż projektowanych ulic. Linie n/n powiązać z istniejącymi na terenie przyległym,

1.8. obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2. MNU:

2.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

2.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

2.3. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba 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 zawartymi w § 9 pkt 7, dominująca kalenica – układ tak jak na rysunku planu,

f) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2, 3, 8, 9,

2.4. zasady podziału i zagospodarowania terenu:

a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu,

b) zalecana powierzchnia działki powyżej 10 arów,

c) należy wprowadzić zieleń izolacyjną i ochronną od strony północnej, czyli od strony złoza kruszywa naturalnego “Szczytniki”,

d) wskazane wprowadzenie zieleni izolacyjnej od układów komunikacyjnych zwłaszcza od drogi krajowej nr 94,

2.5. linie zabudowy:

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

b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

2.6. ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 4,

b) jednolity typ ogrodzenia dla obu wydzielonych działek,

2.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7 oraz:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej stacji transformatorowej TE "D" (moc zapotrzebowanie 66 kW liniami niskiego napięcia w wykonaniu kablowym prowadzonym w pasie zieleni między granicą działki a chodnikiem; złącza z pomiarem w granicy działki. Linie n/n powiązane z układem linii istniejących; konieczna przebudowa linii SN do R-265-29 na odcinku kolidującym z zabudową,

2.8. obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

§ 11

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego B.1 UK, PP:

1.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i produkcyjna, obojętna dla środowiska,

1.2. przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obiekty garażowe, zieleni towarzysząca,

1.3. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba 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, dopuszcza się zabudowę atrialną lub rzut będący wielokrotnością prostokątnego,

- d) kształt budynku – horyzontalny,
- e) dach – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 7,
- f) elewacja i forma arch. budynku – zgodnie z § 9 pkt 2, 3, 8, 9,

1.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) teren działki podzielony został na:

- strefę wejściową w obrębie której usytuowane będą miejsca parkingowe, elementy małej architektury, zieleni ozdobna,
- strefę zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- strefę zieleni izolacyjnej i towarzyszącej,

1.5. linie zabudowy:

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

1.6. ogrodzenie:

- 1) dopuszcza się ogrodzenie w formie murku o wysokości ok. 0,5 m lub całkowity brak ogrodzenia,
- 2) popiera się ogrodzenie przęsłowe maks. 1,5 m, 70% ażuru,

1.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7 oraz:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną jak w § 10 pkt 1.7a,

1.8. obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

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 na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

§ 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 niniejszej 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