

UCHWAŁA RADY XXXV/178/01

GMINY W KUNICACH

z dnia 19 listopada 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej "Ziemnice II" terenu działek nr 5, 6, 10/1, 17, 18, 21, 22/4, 407, 408, 412 i 413, obręb Grzybiany

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 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 5, 6, 10/1, 17, 18, 21, 22/4, 407, 408, 412 i 413 położonych w obrębie Grzybiany uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 5, 6, 10/1, 17, 18, 21, 22/4, 407, 408, 412 i 413 w obrębie Grzybiany.

2. Ustalenia planu stanowią:

1) niniejsza uchwała,

2) rysunek planu wraz z ideogramem 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 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 5, 6, 10/1, 17, 18, 21, 22/4, 407, 408, 412 i 413 położone we wsi Grzybiany o pow. 29,11 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:

B – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

C – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usług podstawowych i zieleni parkowej,

D – teren zabudowy mieszkaniowo-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.
4. Ustala się przebieg obowiązującej linii zabudowy obiektów usługowych.

§ 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru drogą gminną relacji Legnica – Rosochata, (docelowo projektowana KUz 2/2, zakłada się, że szerokość projektowanej ulicy w liniach rozgraniczających wynosić będzie 40 m. 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) – 12 m, przebieg wg rysunku planu,
 - 2.2. KUd 1/2 (dojazdowa) – 10 m, przebieg wg rysunku planu,
 - 2.3. ciągi piesze – 7 m w liniach rozgraniczających,
 - 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 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa 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 – odprowadzanie ścieków sanitarnych przy pomocy kanalizacji sanitarnej oraz projektowanej (jednostka C osiedla "Ziemnice II") przepompowni ścieków (NO), przerzut ścieków do kanalizacji ciśnieniowo-grawitacyjnej ułożonej w drodze KUz 2/2, a następnie do oczyszczalni ścieków w Legnicy,

3.2. odprowadzenia wód deszczowych – do czasu realizacji rozwiązań systemowych, odprowadzanie powierzchniowe wód deszczowych,

3.3. zaopatrzenie w gaz – zasilanie w gaz przewodowy z istniejącej sieci gazowej niskoprężnej g O 225 ułożonej w drodze KUz 2/2,

3.4. sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę poprzez wpięcie projektowanej sieci rozdzielczej do istniejącej sieci wodociągowej w O 150 biegnącej w pasie drogowym KUz 2/2,

3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

– linia SN 20 kV i odgałęzienie kablowe w kierunku R-261-64 koliduje z projektowaną zabudową i konieczne jest jej zastąpienie odcinkiem kablowym,

– zasilenie obszaru wymaga budowy stacji transformatorowych TE (jednostka B i C osiedla "Ziemnice II"),

– sieć rozdzielczą niskiego napięcia wykonać kablowo prowadzoną w pasie zieleni między granicą działki a chodnikiem,

- oświetlenie ulic KUd – wymagane natężenie powyżej 2 lx,
- instalacje odbiorcze wykonane w systemie TN-S,

3.6. sieci telekomunikacyjnej (obowiązuje uzgodnienie SR Wr/02/DLP/10126/00AK z 1 grudnia 2000 r.):

- w ulicach KUd wykonać kanalizację telefoniczną rozdzielczą prowadzoną w chodniku po obu stronach jezdni.

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 ich składowania na właściwych wysypiskach lub utylizacji w sposób niezagrażający środowisku naturalnemu,
- 4) należy dążyć do zachowania 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,
- 5) należy wprowadzić zieleń wysoką na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych związanych z ciekami.

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury:

- wszelką działalność w obrębie stanowiska archeologicznego ingerująca poniżej warstwy ornej może być dopuszczona po przeprowadzeniu badań ratowniczo-wykopaliskowych na koszt inwestora i po uzyskaniu zezwolenia Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

§ 10

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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 – nawiązujące do ogólnie przyjętej formy: ganku, balustrady, tarasu, bramy, furtki itp.
3. Zaleca się stosowanie jasnych odcieni elewacji w formie tynków, grysów, nie zaleca się stosowania elewacji typu “siding” oraz elewacji w całości z cegły klinkierowej.
4. Wszelkie elementy wykończeniowe elewacji budynku oraz elementy małej architektury powinny bazować na materiałach naturalnych typu: kamień łamany, cegła klinkierowa, drewno, elementy metaloplastyki.

5. Ogrodzenie działki:

- a) przeszłowe, wys. maks. 1,5 m, w tym min. 70% ażuru – kombinacja na bazie drewna, cegły, kamienia, metaloplastyki,
- b) strzyżony żywopłot (gatunki takie jak: ligustr, cis, grab), maks. wys. 1,5 m,
- c) ciągły szpaler niskich roślin ozdobnych (rododendrony, azalie, róże, mahonie), maks. wys. 1,5 m.

Ogrodzenie powinno posiadać zamykaną lub niezamykaną wnękę na punkt gromadzenia odpadów – kompozycyjnie wpasowaną w formę ogrodzenia.

Nie dopuszcza się malowania ogrodzenia na jaskrawe, dysharmonijne kolory.

6. Wjazdy na posesje zgodnie z rysunkiem planu.

Zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka brukowa granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec.

7. Ustala się zakładanie przed frontem budynków:

- a) ogrodów kwiatowych,
- b) trawników strzyżonych,
- c) ogrodów na bazie krzewów iglastych zimozielonych (cis, żywotniki, jałowce, cyprysiki),
- d) sadzenie roślinności pnącej (bluszcz, winobluszcz, winorośl).

Wyklucza się nadmierne zagęszczenie roślinności wysokiej zasłaniającej elewację budynku.

8. Dach – (dwu- lub wielospadowy) symetryczny 37–45 stopni, dla obiektów kubaturowych innych niż budynek mieszkalny dopuszczalne nachylenie 25–37 stopni, układ dominującej kalenicy budynku mieszkalnego – równoległy do drogi, 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 poprzez niestosowanie lukarnów; popiera się niewielkie ganki – opatrzone spadzistym dachem jako element wspólny dla zabudowy wzdłuż danej ulicy.

R o z d z i a ł II

Przepisy szczegółowe

§ 11

Ustalenia dla terenu oznaczonego B.1 MNU:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Charakterystyka zabudowy:
 - a) dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m (liczona od średniej wartości poziomu terenu względem budynku),
 - b) rzut poziomy – zalecany prostokątny,
 - c) kształt budynku – horyzontalny,
 - d) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 8,
 - e) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 2, 3, 4.
3. Zasady podziału terenu i zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się podział wyznaczonych nieruchomości przy zachowaniu min. frontu działki 25 m i zapewnieniu obsługi komunikacyjnej od strony ulicy KUd 1/2, zakaz wydzielenia posesji z bezpośrednią komunikacyjną obsługą od strony drogi wojewódzkiej KUz 2/2,
 - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 6, 7.
4. Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

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

5. Ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 5.

6. Obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

§ 12

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego C.1 MNU:

1.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

1.2. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m (liczona od średniej wartości poziomu terenu względem budynku),

b) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

c) kształt budynku – horyzontalny ,

d) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 8,

e) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu "siding" oraz elewacji w całości ceglanych, popiera się jasną tonacją elewacji,

f) wszelkie elementy wykończeniowe elewacji budynku oraz elementy małej architektury powinny bazować na materiałach naturalnych typu kamień łamany, cegła klinkierowa, drewno, elementy metaloplastyki,

1.3. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) szerokość frontu działki – min. 24 m,

1.4. linie zabudowy:

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

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

1.5. ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 5,

1.6. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego C.2 MNU:

2.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

2.2. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m (liczona od średniej wartości poziomu terenu względem budynku),

b) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

c) kształt budynku – horyzontalny,

d) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 8,

e) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu "siding" oraz elewacji w całości ceglanych, popiera się jasną tonacją elewacji,

f) wszelkie elementy wykończeniowe elewacji budynku oraz elementy małej architektury powinny bazować na materiałach naturalnych typu kamień łamany, cegła klinkierowa, drewno, elementy metaloplastyki,

2.3. zasady podziału i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zasadę podziału i obsługi komunikacyjnej wg rysunku planu,

b) wolno stojący obiekt usługowy winien być usytuowany zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż – obowiązującej linii zabudowy obiektów usługowych; budynek mieszkalny w głębi posesji, poza strefą uciążliwości komunikacyjnej projektowanej KUz 2/2; zasada obsady działki zielenią wg rysunku planu,

2.4. linie zabudowy:

a) obowiązująca linia zabudowy obiektów usługowych,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

c) obowiązująca linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

2.5. ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 5,

2.6. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego C.3 UHG, KU:

3.1. przeznaczenie podstawowe: teren usług podstawowych handlu, gastronomii lub innych,

3.2. przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe z zielenią towarzyszącą,

3.3. charakterystyka zabudowy:

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

b) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

c) kształt budynku – horyzontalny ,

d) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu "siding" oraz elewacji w całości ceglanych, popiera się jasną tonacją elewacji,

e) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 8,

3.4. linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

3.5. z uwagi na dostępność obiektu z każdej strony nie zaleca się stosowania ogrodzenia posesji,

3.6. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

4. Ustalenia dla terenu oznaczonego C.4. ZP:

4.1. przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa,

4.2. przeznaczenie dopuszczalne: terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne; dopuszcza się, by teren oznaczony symbolem C.4.1 ZP przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową pod warunkiem przełożenia lub skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej SN – linie zabudowy odpowiednio 7 m od KUd 1/2

i 10 m od KUI 1/2, a pozostałe warunki zabudowy jak dla terenu C.1. MNU.

§ 13

Ustalenia dla terenu oznaczonego D.1 MNU:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Charakterystyka zabudowy:
 - a) dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m (liczona od średniej wartości poziomu terenu względem budynku),
 - 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 § 10 pkt 8,
 - f) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 2, 3, 4.
3. Zasady podziału terenu i zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się podział wyznaczonych nieruchomości przy zachowaniu min. frontu działki 25 m i zapewnieniu obsługi komunikacyjnej od strony ulicy KUd 1/2, zakaz wydzielania posesji z bezpośrednią komunikacyjną obsługą od strony drogi wojewódzkiej KUz 2/2.
4. Linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
 - b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu.
5. Ogrodzenie:
 - a) przeszłowe wys. 1,5 m, w tym 70% ażuru – zaleca się stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) żywopłot strzyżony z możliwością umiejscowienia wewnątrz siatki drucianej.

Popiera się nawiązanie formą ogrodzenia do działek sąsiednich. Ogrodzenie powinno posiadać wnękę na punkt gromadzenia odpadów.

6. Obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

R o z d z i a ł III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14

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

§ 15

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.

§ 16

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.

§ 17

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).

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

§ 19

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
JANINA WĄGRODŃ