

UCHWAŁA NR XXXV/180/01 RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 19 listopada 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej "Ziemnice III" terenu działek nr 576 i 577/7, 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 XVIII/100/00 Rady Gminy w Kunicach z dnia 23 marca 2000 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 576 i 577/7 położonych w obrębie Grzybiany uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 576 i 577/7 położonych we wsi 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

Ileć 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 576 i 577/7 położone w obrębie Grzybiany o powierzchni 24,18 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 usług podstawowych oraz kultu religijnego,

C – ciągi piesze i przystanki autobusowe.

§ 5

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.
2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy.
3. Ustala się przebieg nieprzekraczających linii zabudowy.

§ 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru drogą gminną relacji Legnica – Rosochata kategorii KUz 2/2 (szerokość ulicy w liniach rozgraniczających wynosi 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 w liniach rozgraniczających (1 KUI 1/2, 2 KUI 1/2, 3 KUI 1/2),
 - 2.2. KUd 1/2 (dojazdowa) – 10 m w liniach rozgraniczających (1 KUd 1/2, 2 KUd 1/2, 3 KUd 1/2, 4 KUd 1/2, 5 KUd 1/2),
 - 2.3. ciągi piesze – 7 m w liniach rozgraniczających,
 - 2.4. ścieżki rowerowe o szerokości min. 1,0 m, gdy są jednokierunkowe, i 2,5 m przy połączeniu z ruchem pieszym realizowane wzdłuż ulic i ciągów pieszych.
3. Ustala się trasę autobusową droga 1 KUI 1/2, 2 KUI 1/2, 3 KUI 1/2, KUg 2/2 oraz lokalizację trzech przystanków autobusowych oznaczonych literą A:

A 1 – w pobliżu ujścia ciągu pieszego na drogę 2 KUI 1/2,

A 2 – w pobliżu ujścia ciągu pieszego na drogę 3 KUI 1/2,

A 3 – w pobliżu ujścia ciągu pieszego na drogę KUz 2/2.

4. 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, wg załącznika do niniejszej uchwały, infrastruktury technicznej w zakresie:

3.1. kanalizacji sanitarnej – odbiór ścieków z projektowanej zabudowy przez istniejące kanały oraz system ciśnieniowo-grawitacyjny w drodze KUz 2/2, a następnie do oczyszczalni ścieków w Legnicy,

3.2. kanalizacji deszczowej – powierzchniowe, realizacja uzupełniającej kanalizacji z odstojnikami, odbiornikiem Jezioro Koskowickie (wymagane pozwolenie wodno-prawne),

3.3. sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz przewodowy z istniejącej sieci gazowej niskoprężnej w O 225 u30aonej w drodze KUz 2/2,

3.4. sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę poprzez (dwukrotne) wpięcia projektowanej sieci rozdzielczej do istniejącej sieci wodociągowej w O 200 w drodze KUz 2/2 oraz w O 110 w drodze 1 KUI 1/2,

3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

– zasilanie obiektów na terenie objętym planem wymaga budowy (zapotrzebowanie mocy 340 kW) trzech stacji transformatorowych,

– zasilanie stacji możliwe będzie na warunkach ZE,

- w obrębie objętym planem sieć energetyczną niskiego i średniego napięcia należy projektować jako kablowe; prowadzenie kabli w zieleni między granicami działek a chodnikiem,
- oświetlenie ulic: – wymagane natężenie KUI – L śr 0,5 – 1 cd/m², KUd – E śr powyżej 2 lx,
- zasilanie stacji w powiązaniu z istniejącym projektem dla zasilania osiedla Ziemnice I – połączenie ze stacją PT – 6,
- występująca kolizja napowietrznej linii śr. napięcia (EN 20 kV) z projektowanymi drogami powinna zostać uwzględniona w projekcie technicznym w odniesieniu do wymagań normy, zawieszenia przewodów, obostrzenia, kolizja z lokalizacją słupów),

3.6. sieci telekomunikacyjnej – włączenie do sieci telekomunikacyjnej wsi Grzybiany; w ulicach projektowanych wykonanie kanalizacji telefonicznej (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 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 gęsty pas zieleni izolacyjnej od istniejącej drogi KUz 2/2,
- 6) należy wprowadzić zieleni wysoką na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych związanych z trzema dolinkami z płytko utrzymującą się wodą.

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury:

– wszelką działalność w obrębie stanowisk archeologicznych KA 7 i KA 8 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 – w formie rodzimej lub częściowo obrobionej, cegła klinkierowa, ceramika budowlana, elementy metaloplastyki, drewno.
5. Ogrodzenie działki:
 - a) przeszłowe, wys. maks. 1,5 m w tym min. 70% ażuru – zalecane, kombinacja na bazie drewna, cegły, kamienia, metaloplastyki, należy unikać bloczków prefabrykowanych lub półfabrykatów betonowych, wysokich murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru, a także ogrodzeń na bazie siatki metalowej,
 - 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. 1,2 m.

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

Nie dopuszcza się ogrodzenia w całości murowanego, pozbawionego ażuru.

Nie należy malować ogrodzenia na jaskrawe, dysharmonijne kolory.

6. Wjazdy na posesje zgodne z rysunkiem planu.

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

7. Popiera się zakładanie przed frontem budynków:

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

Należy unikać nadmiernego zagęszczenia 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 lukarn; 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 A.1 MNU:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy miesz-kaniowo-usługowej,
- 2) charakterystyka zabudowy:
 - a) dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m, dopuszczalna zabudowa bliźniacza,
 - 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) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu,

b) min. szerokość frontu działki – 24 m (z wyjątkiem działek w układzie sięgaczowym – min. front 11 m),

c) zalecana powierzchnia działek powyżej 10 arów,

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) zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

7) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

§ 12

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego B.1 U

1.1. przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe handlu i gastronomii,

1.2. przeznaczenie dopuszczalne: miejsca parkingowe, zieleń towarzysząca, urządzenia rekreacyjne,

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 prostokąt lub jego wielokrotność,

- 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,

1.4. zasady podziału i zagospodarowania terenu:

- a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu, o pow. zalecanej powyżej 10 arów,
- b) istnieje możliwość łączenia działek w większe,

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 § 10 pkt 5,
- b) dopuszcza się ogrodzenie w formie niskiego murka z budulca naturalnego – maks. wys. 0,6 m,

1.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

1.8. obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego B.2 U:

2.1. przeznaczenie podstawowe: miejsce kultu religijnego, świątynia,

2.2. przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, zieleń izolacyjna oraz ozdobna, zabudowa towarzysząca.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego B.3 UK,

3.1. przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne niepogarszające stanu środowiska,

3.2. przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo, o ile nie wyklucza tego przeznaczenie podstawowe (pkt 3.1.), miejsca parkingowe, zieleń towarzysząca,

3.3. 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 prostokąt lub jego wielokrotność,
- 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,

3.4. zasady podziału i zagospodarowania terenu:

- a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu, o pow. zalecanej powyżej 10 arów,
- b) istnieje możliwość łączenia działek w większe,

3.5. linie zabudowy:

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

3.6. ogrodzenie:

- a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10.

3.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

3.8. obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

§ 13

Ustalenia dla terenów oznaczonych C.1 KUP:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciągi piesze,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń towarzysząca, ścieżki rowerowe, mała architektura,
- 3) charakterystyka zagospodarowania:
 - a) maks. szerokość 7 m w liniach rozgraniczających,

b) chodnik i ścieżki rowerowe powinny zostać rozgraniczone odmiennym kolorem nawierzchni,

c) zorganizowana zieleń towarzysząca – należy unikać zbytniego zagęszczenia roślinności, a przez to zacienienia ciągu; stosowanie roślinności zimozielonej pozwoli uniknąć “przeciągów” także w okresie zimowym,

d) należy wyposażyć ciąg w elementy małej architektury typu: ławki, latarnie, stojaki na rowery, kosze na śmieci,

e) wymagane oświetlenie ciągu w godzinach nocnych.

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 30% 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 WĄGRODNA