

UCHWAŁA Nr XXXV/185/01

RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 19 listopada 2001 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej
"Szczytniki Małe" terenu działek nr 491, 492, 493/1, 493/2,
493/3, 495/1, 495/2, 496/1, 496/2, 497/3, 497/4, 499/1, 501/1 w
Kunicach, 56, 57, 66, 67/1, 67/2, 68, 69, 72/1, 72/2, 73, 81, 82,
87, 93/1, 93/2, 94 i 97 w Szczytnikach Małych, obręb Spalona**

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 XXXVI /211/98 z dnia 10 czerwca 1998 r. dla działek nr 66 i 97 w Szczytnikach Małych, obręb Spalona, nr IX/64/99 z dnia 5 maja 1999 r. dla działek nr 56, 57 i 87 w Szczytnikach Małych, obręb Spalona oraz nr XVIII/100/00 z dnia 23 marca 2000 r. dla działek nr 491, 492, 493/1, 493/2, 493/3, 495/1, 495/2, 496/1, 496/2, 497/3, 497/4, 499/1 i 501/1 obręb Kunice oraz nr 67/1, 67/2, 68, 69, 72/1, 72/2, 73, 81, 82, 93/1, 93/2 i 94 w Szczytnikach Małych, obręb Spalona położonych w gminie Kunice uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 491, 492, 493/1, 493/2, 493/3, 495/1, 495/2, 496/1, 496/2, 497/3, 497/4, 499/1, 501/1 w Kunicach oraz działek nr 56, 57, 66, 67/1, 67/2, 68, 69, 72/1, 72/2, 73, 81, 82, 87, 93/1, 93/2, 94 i 97 w Szczytnikach Małych, obręb Spalona.

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 I

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,
- 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 491, 492, 493/1, 493/2, 493/3, 495/1, 495/2, 496/1, 496/2, 497/3, 497/4, 499/1, 501/1 o pow. 8,0637 ha w Kunicach oraz 56, 57, 66, 67/1, 67/2, 68, 69, 72/1, 72/2, 73, 81, 82, 87, 93/1, 93/2, 94 i 97 o pow. 16,14 ha w Szczytnikach Małych, obręb Spalona. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 24,2037 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 urządzenia 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 mieszkaniowej,

B – teren zabudowy usługowej.

§ 5

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.

2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy.

3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru drogą krajową nr 94 kategorii KUg 1/2 – przebieg i parametry wg rysunku planu.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru realizowaną przez:

2.1. KUd 1/2 (dojazdowa) – 10 m w liniach rozgraniczających, w tym:

– 1 KUd 1/2 – relacji północ-południe – usytuowana osiowo względem istniejącej drogi dojazdowej,

- 2 KUd 1/2 – relacji wschód-zachód – usytuowana osiowo względem istniejącej drogi gruntowej,
- 3 KUd 1/2 – usytuowana osiowo względem granicy pomiędzy obrębami: Kunice i Spalona,
- 4 KUd 1/2 – równoległa do KUd 1/2,
- 5 KUd 1/2 – relacji północ-południe – usytuowana osiowo względem granicy pomiędzy działkami nr 69 i 72,
- 6 KUd 1/2 – relacji północ-południe – usytuowana na całej długości na terenie działki nr 81,
- 7 KUd 1/2 – relacji północ-południe – usytuowana osiowo względem granicy pomiędzy działkami nr 87 i 93/1,

2.2. ścieżki rowerowe o szerokości min. 1,0 m, gdy są jednokierunkowe, i 2,5 m przy połączeniu z ruchem pieszym realizowane wzdłuż ulic.

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 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 infrastruktury technicznej wg załącznika do niniejszej uchwały w zakresie:

3.1. kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków sanitarnych przy pomocy kanalizacji sanitarnej ciśnieniowo-grawitacyjnej do istniejącej kanalizacji,

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

3.3. sieci gazowej – zasilanie w gaz przewodowy od istniejącej sieci gazowej niskoprężnej g O 63 lub g O 125,

3.4. sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę poprzez wpięcie projektowanej sieci do istniejącej sieci w O 80 i w O 90,

3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

– zlikwidować odcinek napowietrznej linii EN średniego napięcia kolidujący z terenami

A.2 MNU i A.3 MNU i zrealizować linię kablową EK zgodnie z załącznikiem do uchwały,

– wymagana budowa 2 stacji transformatorowych TE,

– linie kablowe EK rozdzielcze niskiego napięcia prowadzić w pasach zieleni przyległych do granicy działek, złącza kablowe na terenie działek,

– linie kablowe EK niskiego napięcia powiązać z istniejącymi,

– instalacje w obiektach wykonać w układzie TN-S,

– wymagane oświetlenie uliczne KUL ($L_{sr} 0,5 - 1 \text{ cd/m}^2$), KUd ($E_{sr} 2 \text{ lx}$) i włączenie do KUg ($L_{sr} 2 \text{ cd/m}^2$),

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

– w chodnikach po obydwu stronach ulic zrealizować kanalizację rozdzielczą dla kabli telekomunikacyjnych.

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) dla działek zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej nr 94 ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej w pasie wyłączonym spod zabudowy za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy. Przebieg ww. linii wynika z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, a określonych w przepisach szczególnych,

6) dla działek zlokalizowanych wzdłuż złoża kruszywa naturalnego "Szczytniki" ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej w pasie wyłączonym spod zabudowy – nieprzekraczalną linią zabudowy. Przebieg ww. linii został uwarunkowany wymogami strefy ochronnej ww. złoża.

§ 9

Ustala się zasady ochrony dóbr kultury:

– wszelka 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 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

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, 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) ganek – wkomponowany w bryłę budynku mieszkalnego pokryty dachówką lub materiałem w jej kolorze, dach wielospadzisty,
- g) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 2, 3, 4,

1.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

- a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu,
- b) min. szerokość frontu działki – 22 m,
- c) pod względem skomunikowania terenu – ustala się służebność komunikacyjną, czyli działki leżące po wschodniej stronie terenu A.1 MNU posiadają bezpośredni wjazd na posesję od drogi KUd 1/2, natomiast działki po stronie zachodniej posiadają możliwość wjazdu na posesję jedynie poprzez teren odpowiadającej im działki po stronie wschodniej,
- d) zagospodarowanie obszaru pod względem zieleni towarzyszącej lub ozdobnej powinno odbywać się ze szczególnym poszanowaniem istniejącego drzewostanu we wschodniej części terenu oraz ustaleń zawartych w § 8 pkt 6,

1.5. linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,
- b) zasada lokalizacji obiektu wg rysunku,

1.6. ogrodzenie wg ustaleń zawartych w § 10 pkt 5,

1.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

1.8. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu – dla działek zachodnich na zasadzie służebności komunikacyjnej.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 MNU:

2.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

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 § 10 pkt 8,

f) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 2, 3, 4,

2.4. zasady podziału i zagospodarowania terenu:

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

c) min. szerokość frontu działki 24 m, min. powierzchnia 10 arów,

d) istnieje możliwość wtórnego podziału działek, przy uwzględnieniu min. szerokości frontu 24 m oraz ustaleniu służebności komunikacyjnej wobec działek leżących po stronie zachodniej,

e) dla działek leżących po stronie zachodniej obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 6,

f) wjazdy na posesje zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 6,

g) ustala się zakładanie przed frontem budynków:

– ogrodów kwiatowych,

- trawników strzyżonych,
- ogrodów na bazie krzewów iglastych,
- sadzenie roślinności pnącej.

Wyklucza się nadmierne zagęszczenie roślinności wysokiej, zasłaniającej elewacje budynków.

Popiera się szpalery lub aleje drzew wzdłuż ulic w pasie ich linii rozgraniczających. Należy jednak unikać monokultur gatunkowych, zwłaszcza gatunków topoli.

2.5. linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,
- b) zasada lokalizacji obiektu wg rysunku,

2.6. ogrodzenie wg ustaleń zawartych w § 10 pkt 5,

2.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

2.8. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu – dla działek zachodnich na zasadzie służebności komunikacyjnej.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.3 MNU:

3.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

3.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

3.3. 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) ganek – wkomponowany w bryłę budynku mieszkalnego pokryty dachówką lub materiałem w jej kolorze, dach wielospadzisty,

g) elewacje – popiera się utrzymanie jasnej kolorystyki, nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu “siding” oraz realizacji elewacji w całości pokrytych kamieniem lub cegłą,

h) w zewnętrznym wykończeniu realizowanych budynków zaleca się wykorzystanie materiałów naturalnych typu: kamień, cegła klinkierowa, ceramika budowlana, elementy metaloplastyki, drewno.

3.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

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

b) min. szerokość frontu działki – 22 m,

c) dla działek leżących wzdłuż drogi krajowej nr 94 obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 6,

d) wjazd na posesje wg rysunku planu, zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu: kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec,

e) ustala się zakładanie przed frontem budynków:

– ogrodów kwiatowych,

– trawników strzyżonych,

– ogrodów na bazie krzewów iglastych,

– sadzenie roślinności pnącej.

Wyklucza się nadmierne zadrzewienie zasłaniające elewację budynku. Popiera się szpalery lub aleje drzew wzdłuż ulic w pasie ich linii rozgraniczających. Należy jednak unikać mono-kultur gatunkowych, zwłaszcza gatunków topoli,

3.5. linie zabudowy:

a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

c) zasada lokalizacji obiektu wg rysunku planu,

3.6. ogrodzenie wg ustaleń zawartych w § 10 pkt 5,

3.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

3.8. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

4. Ustalenia dla terenów oznaczonych A.4 MNU:

4.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

4.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

4.3. 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 – 90 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) ganek – wkomponowany w bryłę budynku mieszkalnego pokryty dachówką lub materiałem w jej kolorze, dach wielospadzisty,

g) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 2, 3, 4,

4.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) niewskazany podział terenu,

b) położenie działki (w sąsiedztwie drogi krajowej nr 94 oraz bliskość cieku wodnego stwarzającego niekorzystne warunki fizjograficzne) wymaga wprowadzenia znacznej ilości roślinności izolacyjnej po północnej i wschodniej stronie działki,

c) wjazd na posesje wg rysunku planu,

d) popiera się zakładanie przed frontem budynków:

- ogrodów kwiatowych,
- trawników strzyżonych,
- ogrodów na bazie krzewów iglastych – zimozielonych (cisy, żywotniki, cyprysiki, jałowce),

4.5. linie zabudowy:

- a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,
- c) zasada lokalizacji obiektu wg rysunku planu,

4.6. ogrodzenie wg ustaleń zawartych w § 10 pkt 5,

4.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

4.8. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

§ 12

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego B.1 UP:

1.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, usługi obojętne dla środowiska,

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

1.3. charakterystyka zabudowy:

- a) I kondygnacja (8 m wysokości) z możliwością wykorzystania poddasza,
- b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu,
- c) rzut poziomy – zalecany prostokątny lub rozbudowany w formie wielokrotności prostokąta,
- d) kształt budynku – horyzontalny,
- e) dach – wielospadkowy 25–45 stopni nachylenia, układ dominującej kalenicy tak jak na rysunku planu, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze, dopuszcza się znaczne przeszklenie połaci dachowych,

f) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu "siding",

1.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

- a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu,
- b) teren działki powinien posiadać wydzieloną strefę wejściową z elementami małej architektury oraz zielenią ozdobną, parkingi, strefę zieleni towarzyszącej – izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej,
- c) obie działki powinny posiadać pas zieleni izolacyjnej szerokości 30 m od linii rozgraniczających pas drogi krajowej nr 94,

1.5. linie zabudowy:

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

1.6. ogrodzenie:

- a) ze względu na funkcję ogólnodostępną dopuszcza się ogrodzenie w formie murku o wysokości ok. 0,5 m lub całkowity brak ogrodzenia,
- b) popiera się ogrodzenie przęsłowe maks. 2 m wysokość oraz 70% ażuru,

1.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

1.8. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

R o z d z i a ł III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13

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

§ 14

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.

§ 15

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.

§ 16

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).

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

§ 18

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
JANINA WĄGRODNA