

UCHWAŁA X/52/03 RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 30 września 2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zabudowy mieszkalno-usługowej terenu działek nr 563, 569, 570/1, 570/3,
571/5, 587, obręb Kunice**

Na podstawie art. 7, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717), w związku z 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, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112), w związku z uchwałą nr XLI/219/02 Rady Gminy w Kunicach z dnia 26 czerwca 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek nr: 563, 569, 570/1, 570/3, 571/5, 587 położonych w obrębie Kunice, uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr: 563, 569, 570/1, 570/3, 571/5, 587 położonych we wsi Kunice .

2. Ustalenia planu stanowią:

1) uchwałą,

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

R o z d z i a ł

Przepisy ogólne

§ 2

Ilekróć 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 i załącznik 2 do 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 563, 569, 570/1, 570/3, 571/5, 587 położone w Kunicach. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 12,51 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 mieszkalno-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 ” (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 ” (lokalna) – przebieg w liniach rozgraniczających,

2.2. KUd ” (dojazdowa) – 10 m wg rysunku planu,

2.3. 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 1 i załącznika 2 do 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 wodnoprawne)

3.3. sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z istniejącej sieci gazowej poprzez włączenie projektowanej sieci rozdzielczej w istniejący układ gazociągów; przyłączanie odbiorców do sieci oraz rozbudowa sieci gazowej odbywa się w oparciu o aktualne przepisy,

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

3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

– projektuje się przebudowę linii napowietrznej 20 kV w odgałęzieniu od istniejącej linii napowietrznej 20 kV L-265. Przebieg zgodnie z rysunkiem planu,

– na działce nr 569 projektuje się trafostację obsługującą teren,

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

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

3.6. sieci telekomunikacyjnej – kanalizacja kablowa w chodnikach projektowanych ulic, wszelkie zadania inwestycyjne na obszarze objętym planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z właścicielem sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami.

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.

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury:

– wszelką działalność w obrębie stanowisk archeologicznych 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 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".

R o z d z i a ł II

Przepisy szczegółowe

§ 11

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU i A.2 MNU:

- 1.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkalno-usługowej,
- 1.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,
- 1.3. charakterystyka zabudowy:

- a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, max wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,
- b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu,
- c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,
- d) dach – kształt zgodny z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 7, dominująca kalenica – układ tak jak na rysunku planu,
- e) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 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) min. front działki 24 m,

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 4,

1.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7, oraz:

1.8. obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.3 MNU:

2.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa,

2.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

2.3. charakterystyka zabudowy:

- a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, max 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) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 7, dominująca kalenica – układ tak jak na rysunku planu,

e) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 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,

2.5. linie zabudowy:

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

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

2.6. ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 4,

b) jednolity typ ogrodzenia dla sąsiednich działek,

2.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

2.8. 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 uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 17

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
ZDZISŁAW TERSA