

## UCHWAŁA RADY NR XIII/72/03 GMINY W KUNICACH

z dnia 30 grudnia 2003 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenu działki nr 432, obręb Spalona**

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), oraz art. 8 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/219/2002 Rady Gminy w Kunicach z dnia 26 czerwca 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 432 położonej w obrębie Spalona uchwała się, co następuje:

#### § 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 432 położonej we wsi Spalona.
2. Ustalenia planu stanowią:
  - 1) uchwała,
  - 2) rysunek planu wraz z ideogramem zasad uzbrojenia inżynierskiego w skali 1:2000 stanowiący załącznik do 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 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 działkę nr 432 położoną w Spalonej.

Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 1,02 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 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.

### § 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. KUd 1/2 (dojazdowa) – 10 m w liniach rozgraniczających,

2.2. 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 uchwały, w zakresie:

3.1. kanalizacji sanitarnej – grawitacyjne odprowadzenie ścieków poprzez trzykrotne wpięcie do istniejącej kanalizacji wiejskiej k ř 160 i k ř 200,

3.2. kanalizacji deszczowej – odprowadzanie powierzchniowe wód deszczowych, docelowo przez system odstożników do zbiornika wodnego (wymagane pozwolenie wodno-prawne),

3.3. sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z istniejącej sieci gazowej g ř 90 i g ř 125 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 w ř 100,

3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych – zasilanie energią elektryczną z projektowanej trafostacji na działce nr 443, oświetlenie uliczne wg PN-76/E-02032,

3.6. sieci telekomunikacyjnej:

– włączenie do sieci telekomunikacji z istniejącej sieci napowietrzno-kablowej,

– w ulicach od strony zabudowy wykonać kanalizację telekomunikacyjną rozdzielczą,

– 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,
- 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.

#### § 9

Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury:

– ze względu na lokalizację stanowisk archeologicznych (K 12) w trakcie prowadzenia prac ziemnych przy inwestycji należy zapewnić nadzór archeologiczny, w razie naruszenia substancji zabytkowej stanowiska należy przeprowadzić archeologiczne badania ratownicze. Koszt prac archeologicznych pokrywa inwestor. Na tego typu prace należy uzyskać zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### § 10

Ustala się następujące zasady przeprowadzenia podziału terenu :

- 1) podział terenu w celu wydzielenia nieruchomości pod realizację celów publicznych następuje na wniosek Gminy lub właściciela terenu,
- 2) podział terenu pod wydzielenie działek następuje na wniosek właściciela nieruchomości na podstawie przyjętego rysunku planu koncepcji lub na podstawie innego rozwiązania zgodnego z zasadami podziału zawartymi w niniejszej uchwale.

#### § 11

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) Usytuowanie budynku na działce powinno być zgodne z obowiązującą oraz nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 2) Wszelkie obiekty budowlane na działce powinny być 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) W zewnętrznym wykończeniu realizowanych budynków zaleca się stosowanie materiałów naturalnych: kamienia łamanego – w formie rodzimej lub częściowo obrobionej, cegły klinkierowej, ceramiki budowlanej, elementów metaloplastyki, drewna.

4) Zalecane ogrodzenie działek:

a) przęsłowe (1,5 m), 70% ażuru, zaleca się stosowanie kombinacji na bazie kamienia, elementów metaloplastyki, drewna; należy unikać bloczków prefabrykowanych, półfabrykatów betonowych, a także wysokich murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru oraz ogrodzeń z siatki zwłaszcza od strony ulicy dojazdowej,

b) żywopłot strzyżony, max wys. 1,5 m,

c) ciągły szpaler niskich roślin ozdobnych, max wys. 1,2 m,

d) siatka metalowa – jedynie na granicach pomiędzy działkami.

Należy dążyć do utrzymania ciągłości jednego rodzaju ogrodzenia wzdłuż projektowanej ulicy.

Nie należy malować ogrodzenia na jaskrawe, dyszharmonijne kolory.

5) Wjazdy na posesje powinny być zgodne z rysunkiem planu; zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu - kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec, należy ograniczyć stosowanie barwnych kostek betonowych oraz innych betonowych półfabrykatów.

6) Popiera się zakładane przed frontem budynków:

a) ogrodów kwiatowych,

b) trawników strzyżonych,

c) ogrodów na bazie krzewów iglastych oraz roślin zimozielonych,

d) sadzenie roślinności pnącej w celu porośnięcia budynku oraz ogrodzenia.

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

7) Ustala się formę dachu jako dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki; nie zaleca się nadmierne rozbudowanej formy dachu poprzez niestosowanie lukarnów. Dla pozostałych zabudowań na działce dopuszczalny spadek 25–45 stopni.

8) Forma architektoniczna ganku powinna być spójna z formą zabudowy mieszkaniowej; zaleca się jej maksymalne ujednoczenie w obrębie ciągu ulicy; popiera się opatrzenie ganku spadzistym dachem pokrytym materiałem jednakowym dla ganku i budynku mieszkalnego.

9) Elewacja budynku powinna być utrzymana w jasnej gamie kolorystycznej; nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu "siding".

## R o z d z i a ł I I

### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

## § 12

Ustalenia dla terenu oznaczonego A.5 MNU:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,
- 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) kształt budynku – horyzontalny,
  - e) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt 7, dominująca kalenica – układ tak jak na rysunku planu,
  - f) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt 2, 3, 8, 9,
- 4) zasady podziału i zagospodarowania terenu:
  - a) podział terenu na działki na podstawie rysunku planu,
  - b) zalecana powierzchnia działki ok. 10 arów,
  - c) min. front działki 24 m,
  - d) wjazd na teren działki oraz lokalizacja zabudowy wg rysunku planu,
- 5) linie zabudowy :
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
  - b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
- 6) ogrodzenie:
  - a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt. 4
- 7) zasady uzbrojenia terenu wg § 7,
- 8) obsługa komunikacyjna jak na 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, 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 nie wcześniej niż w następnym roku budżetowym, po jej wejściu w życie.

#### § 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 uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

#### § 18

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

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Zdzisław Tersa*