

2874

UCHWAŁA RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 14 lipca 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej dla terenu działek nr 417/3, 417/4, 417/5, 417/6, 417/7, 417/8 i 417/9 (część) Osiedla „Ziemnice II”, obręb Grzybiany

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 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 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, Nr 153, poz. 1271 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 854 i Nr 130, poz. 1087), w związku z uchwałą nr XXXIV/209/05 z dnia 17 listopada 2005 r. ws. przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej dla terenu działek nr 417/3, 417/4, 417/5, 417/6, 417/7, 417/8 i 417/9 (część) obręb Grzybiany i zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej Osiedla „Ziemnice II” dla terenu działek nr 417/3, 417/4, 417/5, 417/6, 417/7, 417/8 i 417/9 (część), obręb Grzybiany.
2. Ustalenia planu zawarte są:
 - 1) w tekście uchwały,
 - 2) w rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) zasadach infrastruktury technicznej w skali 1:2000 stanowiącymi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 3 – „Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie”
 - 2) załącznik nr 4 – „Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.
- 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 sposobach zagospodarowania,
- 7) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
- 8) **celach publicznych** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym stanowiące realizację między innymi ulic i obsługi komunikacji, ciągów i stref pieszych oraz terenów zielonych ogólnodostępnych,
- 9) **Rozdziale** – należy przez to rozumieć rozdział niniejszej uchwały.

§ 3

**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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000,
- 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,
1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar położony w Gminie Kunice, obejmujący działki Osiedla „Ziemnice II” o nr 417/3, 417/4, 417/5, 417/6, 417/7, 417/8 i 417/9 (część), obręb Grzybiany.
2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (rozdział II),
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (rozdział II),
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (rozdział II),
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (rozdział II),
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (rozdział II),

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (rozdział II),
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów polegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (rozdział II),
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (rozdział IV),
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (rozdział II),
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (rozdział II),
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (rozdział IV),
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (rozdział IV),
 - 13) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (rozdział IV).
3. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:
- 1) przebieg linii rozgraniczających,
 - 2) przebieg linii zabudowy,
 - 3) podziały terenu,
 - 4) lokalizacje projektowanych wjazdów na poszczególne posesje.

R o z d z i a ł I I

PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 4

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.
2. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania zawarte w rozdziale II.
3. Terenom o różnym przeznaczeniu wydzielonym liniami rozgraniczającymi, którym nadane zostały kolejne numery oraz oznaczenia literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale III.

§ 5

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 U – tereny usług,
 KD – tereny dróg dojazdowych,
 KDw – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6

PODSTAWOWE USTALENIA FUNKCJONALNE

1. Obszar objęty planem zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania prze-

strzennego Gminy Kunice” sklasyfikowany jest jako teren zainwestowania wiejskiego.

2. Na terenie objętym planem wyklucza się sytuowanie stacji paliw, obiektów produkcyjnych oraz obiektów których oddziaływanie wykraczałoby poza granice danej nieruchomości oraz funkcji generujących znaczne potoki ruchu samochodowego lub wymagających zapewnienia dużych ilości miejsc postojowych.
3. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (pompownie, komory ciepłownicze itp.).

§ 7

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Gabaryty projektowanej zabudowy, rodzaj dachu oraz maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy lub wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, ustalone zostały w rozdziale III.
3. W punktach o ważnym znaczeniu kompozycyjnym: na zamknięciu osi widokowych oraz miejscach szczególnie wyeksponowanych – dopuszcza się sytuowania obiektów o starannie zaprojektowanej, reprezentacyjnej architekturze.
4. W liniach rozgraniczających ulic określonych na rysunku planu, zakazuje się sytuowania obiektów kubaturowych.
5. Dopuszcza się ogradzanie posesji ogrodzeniami metalowymi, kutymi, ażurowymi, na podmurówce.

§ 8

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Ochrona środowiska na terenie objętym planem polegać ma na działaniach zmierzających do utrzymania równowagi przyrodniczej.
2. Działalność gospodarcza wprowadzona na tereny objęte niniejszym planem winna być działalnością wynikającą ze zrównoważonego rozwoju. Wyklucza się działalność usługową mogącą powodować uciążliwości dla środowiska, w szczególności działalność taką jak: usługi blacharskie, lakiernicze, obróbka kamienia i metali, hurtownie, stacje paliw czy markety.
3. Projektowane obiekty nakazuje się podłączyć do istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych.
4. Place manewrowe i parkingi wykonać jako szczelne i zmywalne ze spadkiem do kratek ściekowych, wyposażonych w separatory substancji ropopochodnych. Wody opadowe nakazuje się odprowadzać do pobliskich cieków i podczyścić przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.
5. Nawierzchnie chodników i podjazdów wykonać jako nieszczelne i ze spadkiem do kratek ściekowych.
6. Zachować normatywną odległość projektowanych miejsc postojowych na samochody osobowe od innego przeznaczenia terenów.

7. Powstające odpady podlegają segregacji z wydzieleniem odpadów szkodliwych i składowania na właściwych wysypiskach lub utylizacji w sposób niezagrażający środowisku naturalnemu.
8. Wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska.
9. Ustala się min. 65% udział powierzchni terenów czynnych biologicznie i wprowadzenie intensywnych nasadzeń zieleni wysokiej (drzewa i krzewy) towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej.
10. Wymaga się, aby realizując sieci infrastruktury technicznej nie naruszać systemów korzeniowych drzew, prowadząc roboty ziemne – poza zasięgiem ich koron. Wymaga się zabezpieczenia drzew na placach budów dla ich ochrony przed zniszczeniami mechanicznymi.
11. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w postaci roślinności piętrowej, wzdłuż miejsc parkingowych.

§ 9

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W przypadku odkrycia na terenie objętym planem przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące uszkodzić lub zniszczyć przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Wymagania dotyczące przestrzeni publicznych, w tym ustalenia dotyczące dróg publicznych oraz terenów dostępnych dla mieszkańców i użytkowników istniejącego i projektowanego zainwestowania, zawarto w rozdziale III.
2. W przestrzeni publicznej poszczególnych ulic zapewniających obsługę komunikacyjną obszaru, wyklucza się realizowanie obiektów kubaturowych i elementów małej architektury.

§ 11

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenów zawarto w rozdziale III.

§ 12

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz wskaźniki kształtowania zagospodarowania ustalone zostały w rozdziale III.

§ 13

PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów zainwestowanych poprzez sieć istniejących dróg dojazdowych i wewnętrznych określonych na rysunku planu.
2. Ustala się lokalizację wjazdów na teren objęty planem.

§ 14

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Projektowane zainwestowanie nakazuje się obsługiwać z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących drogach.
2. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasie linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszo-jezdnych, jako sieci podziemne. 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 dróg wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach wskazanych pod zabudowę.
4. Ustala się obowiązek realizacji sieci i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej w zakresie:
 - 1) kanalizacji ścieków komunalnych i bytowych – odbiór ścieków z projektowanej zabudowy przez kanalizację grawitacyjną oraz planowaną pompownię ścieków, kanalizacją tłoczoną do istniejącej kanalizacji ciśnieniowo-grawitacyjnej ks Ø 300/250 relacji Legnica – Rosochata. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone.
 - 2) kanalizacji ścieków opadowych – do czasu realizacji kanalizacji odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony i do odbiorników. Zabronione jest dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości. Dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi pochodzącymi z terenu parkingów ww. wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach przed odprowadzeniem ich do odbiornika.
 - 3) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów na zasadach ujętych w Prawie energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z opracowanym przez przedsiębiorstwo energetyczne planem rozwoju.

- 4) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących wodociągów w \varnothing 150 relacji Legnica – Grzybiany. Dopuszcza się rozbudowę sieci wiejskiego systemu wodociągów.
 - 5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
 - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych lub projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzano-kablowych,
 - c) w zależności od występującego zapotrzebowania na energię elektryczną umożliwia się budowę wolno stojących stacji transformatorowych (EE),
 - d) w zależności od wielkości planowanej mocy przyłączeniowej dla ewentualnych nowych odbiorców należy projektowane sieci infrastruktury elektroenergetycznej prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnodostępnych,
 - e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy projektowanych sieci elektroenergetycznych.
 - 6) sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej.
 - 7) urządzeń ciepłowniczych – ustala się ogrzewanie przez indywidualne kotłownie.
 - 8) odpady komunalne należy kierować na Komunalne Składowisko Odpadów za pośrednictwem uprawnionego przewoźnika.
 - 9) w zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych – budowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.
5. Ustala się zasadę kompleksowego projektowania ulic wraz z uzbrojeniem technicznym.
6. Odpady niebezpieczne nakazuje się gromadzić w szczelnych pojemnikach i przekazywać do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady, składowanie na wysypisku komunalnym.

R o z d z i a ł III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 15

Ustalenia dla terenu oznaczonego **1 MN, U:**

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi w parterze.
3. Charakterystyka zabudowy:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – I, z poddaszem użytkowym;
 - b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 60 cm nad poziom terenu;
 - c) dach dwu- lub wielospadowy – symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni, układ dominującej kalenicy obiektu – równoległy do obowiązującej linii zabudowy, pokrycie dachówką ceramiczną, lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki.

4. Zasady podziału i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz podziałów terenu,
 - b) wjazd na posesję zgodny z rysunkiem planu; zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec,
 - c) tereny czynne biologiczne to zieleń wysoka, niska oraz nawierzchnie trawiaste o charakterze izolacyjnym i dekoracyjnym.
5. Linie zabudowy – przebieg jak na rysunku planu:
 - a) obowiązująca linia zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy.
6. Ogrodzenie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.
7. Uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14.
8. Obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13, § 14 i § 17.

§ 16

USTALENIA DLA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną drogą dojazdową w kierunku drogi powiatowej relacji Legnica – Grzybiany.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu realizowaną przez drogę dojazdową KD 1/2 – 12 m w liniach rozgraniczających i drogi wewnętrzne KDw – 5 m w liniach rozgraniczających.
3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

R o z d z i a ł IV

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD REALIZACJI PLANU

§ 17

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA ORAZ PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

1. Wydzielane działki dostępne od ustalonych w planie dróg publicznych.
2. Ustalenia dotyczące wymaganych scaleń i podziałów nieruchomości zawarto w rozdziale III.
3. Dla obsługi infrastruktury technicznej w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dopuszcza się ustalenie służebności przejazdu zgodnie z obowiązującymi przepisami (Kodeksu Cywilnego) dla wszystkich terenów.

§ 18

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, zachowują one obecne użytkowanie.
2. Na niezabudowanych terenach mogą być lokalizowane – jako czasowe – nieuciążliwe obiekty gospodarcze, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, składy materiałów budowlanych, zaplecza budów.