

UCHWAŁA RADY GMINY W KUNICACH
NR XXIII/137/08

z dnia 30 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jaśkowice Legnickie – Osiedle, obręb Jaśkowice Legnickie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 34, poz. 242, Nr 181, poz. 1337 i z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218), art. 15 ust. 1 i 2, 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, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 i z 2007 r. Nr 127, poz. 880), w związku z uchwałą nr XI/59/07 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jaśkowice Legnickie – Osiedle, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice uchwalonego uchwałą nr XXX/179/97 z dnia 14 sierpnia 1997 r. i zmienionego uchwałami Rady Gminy w Kunicach nr VIII/38/03 z dnia 27 czerwca 2003 r., nr XXXII/19/05 z dnia 30 września 2004 r., nr VII/37/07 z dnia 31 maja 2007 r., nr XV/86/08 z dnia 19 marca 2008 r. oraz nr XX/119/08 z dnia 30 września 2008 r. uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Jaśkowice Legnickie – Osiedle, obręb Jaśkowice Legnickie.
2. Ustalenia planu zawarte są w:
 - 1) tekście uchwały,
 - 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie”,
 - 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

R o z d z i a ł I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

Ilekróć 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 1:2000, stanowiący załącznik nr 1, do niniejszej uchwały,
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kunicach,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób niezmienny generalnego charakteru zagospodarowania terenu,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem użytkowania,
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:
 - 0,5 m – dla okapów i gzymsów,
 - 2,5 m – dla balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych.

Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,

- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
- 10) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku o wysokości standardowej dla danej funkcji, wraz poddaszem użytkowym (przeznaczonym na pobyt ludzi) z wyłączeniem piwnic i suterren,
- 11) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od rzędnej terenu o najwyższej wartości, znajdującej się w obrysie posadowionego budynku, zgodnej z mapą sytuacyjno wysokościową, na której opracowany jest rysunek planu – do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
- 12) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową – grunt (tj. jedną lub więcej graniczących ze sobą działek gruntu wraz z częściami składowymi) stanowiący odrębny przedmiot własności – własność jednego podmiotu (osoby fizycznej lub prawnej), otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów,
- 13) **działce gruntu** – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej,
- 14) **wskaźniku zabudowy** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości,
- 15) **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy – sumy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na nieruchomości, łącznie z powierzchnią ogólną poddasza liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni nieruchomości,
- 16) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni niezabudowanej oraz nieutwardzonej, pokrytej roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni nieruchomości,
- 17) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie działkę gruntu będącą własnością lub współwłasnością osób fizycznych lub prawnych, umożliwiającą skomunikowanie działek przyległych z drogą publiczną,
- 18) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 19) **Rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren położony w Gminie Kunice, obejmujący działkę nr 176/24, obręb Jaśkowice Legnickie o łącznej powierzchni **4,8296 ha**.
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 podlegających 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).
3. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach II, IV i V.
4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:
 - 1) granice opracowania,
 - 2) przebieg linii rozgraniczających,
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenu,
 - 4) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 5) lokalizacja istniejącej zieleni wysokiej do zachowania.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe w stosunku do poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Terenom, którym nadane zostały numery oraz oznaczenia literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.
6. Granice wydzielanych nieruchomości oraz geometria projektowanych jezdni mają charakter orientacyjny i winny być uściślone na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla wszystkich terenów.

R o z d z i a ł II

USTALENIA OGÓLNE

§ 4

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **EE** – teren trafostacji,
- 3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 5

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami działek gruntu.
2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych.
4. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) zieleni urządzonej.
5. Zasady kształtowania istniejącego i projektowanego zainwestowania, gabaryty zabudowy projektowanej, rodzaj dachu, maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy lub wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wymagania dotyczące sposobów podziału i zagospodarowania, ustalone zostały dla poszczególnych terenów w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 6

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
3. Oddziaływanie inwestycji na środowisko z tytułu prowadzonej działalności nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp. przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).
4. Oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekraczać granic nieruchomości, do której prowadzący ma tytuł prawny.
5. Do terenów wymagających szczególnej ochrony przed hałasem zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej MN.
6. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, określonej w przepisach szczególnych.
7. Ustala się obowiązek wykonania jezdni i placów manewrowych jako szczelne i nienasiąkliwe ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych. Wody opadowe winny być podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.
9. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowane na wysypisku komunalnym.

10. Ustala się obowiązek wprowadzania w obiektach, przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.
11. Dopuszcza się uprawę roślin służących do spożycia przez ludzi lub jako pasza dla zwierząt jedynie na glebach spełniających standardy jakości gleby określone w przepisach szczególnych.
12. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
13. Ustala się zachowanie zieleni wysokiej. Dopuszcza się wycinanie drzew lub krzewów zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz przepisami szczególnymi. Na inwestora występującego o zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów może być nałożony obowiązek dokonania nasadzeń rekompensujących.

§ 7

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Na terenie objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.
2. W przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, inwestor jest zobowiązany zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Kuni-ce.

§ 8

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą istniejących dróg publicznych i zostały zawarte w § 12.

§ 9

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawar-to w Rozdziale III.

§ 10

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Teren objęty planem znajduje się w obszarze zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – planowanego do objęcia wysoką ochroną (OWO) zgodnie z przepisami szcze-gólnymi.

§ 11

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

Szczególne warunki zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w Rozdziale III.

§ 12

PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenu – drogą powiatową – relacji Jaśkowice Legnickie – Szchedrzykowice.
2. Wyznacza się teren pasa drogowego – drogi wewnętrznej – oznaczonej 3KDW.
3. Ustala się wjazdy na poszczególne nieruchomości z projektowanej drogi wewnętrznej.
Dla nieruchomości posiadających dostęp od drogi powiatowej oraz od projektowanej drogi wewnętrznej do-puszcza się możliwość ustalenia wjazdu od drogi powiatowej.
Dla nieruchomości posiadających dostęp wyłącznie od strony drogi powiatowej ustala się wjazdy z tejże dro-gi.
4. Ustala się nakaz zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniach. W uzasadnionych przypad-kach dopuszcza się zwiększenie stref wyznaczonych na rysunku planu.
5. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 13

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, że sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasie linii rozgraniczających dróg, 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 w granicach terenów określonych w § 4 wydzielenie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych lub radiolokacyjnych w postaci wolno stojących wież bazowych (w tym telefonii komórkowej). Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych.
4. Ustala się w zakresie:
 - 1) sieci wodociągowej – docelowo zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich,
 - 2) kanalizacji sanitarnej – docelowo odbiór ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych przez system grawitacyjno-ciśnieniowy do istniejącej kanalizacji wiejskiej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, w tym przemysłowe, winny być przed odprowadzeniem do odbiorników – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone,
 - 3) kanalizacji deszczowej – docelowo odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, systemem kanalizacji deszczowej do istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z pozwoleniem wodno-prawnym. Dopuszcza się spływ powierzchniowy wód z dachów budynków i powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi. Dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczeniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 4) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z gazowej sieci rozdzielczej. Rozbudowa rozdzielczej sieci gazowej oraz przyłączanie odbiorców na zasadach ujętych w Prawie energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych dostarczania paliwa gazowego.
 - 5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
 - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnodostępnych (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2),
 - c) w zależności od występującego zapotrzebowania na energię elektryczną, stosownie do potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu, dopuszcza się budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych. Lokalizacja nowych napowietrznych lub napowietrzno-kablowych linii elektroenergetycznych wymaga uzgodnienia z Wójtem Gminy Kunice. Realizacja na podstawie zawieranych umów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych i oceny ekonomicznej przedsięwzięcia,
 - d) ustala się teren obsługi infrastruktury technicznej o wymiarach 8 m x 8 m wskazany pod lokalizację projektowanej trafostacji (4EE),
 - e) dopuszcza się wydzielenie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych na nieruchomości inwestora, po wykonaniu bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dla projektowanej struktury osadniczej. Dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych wynikających z technicznych warunków przyłączenia przedsiębiorstwa sieciowego. Docelowa wielkość działki będzie określona na etapie projektowania. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych – dopuszcza się ich usytuowanie w odległości 1,5 m od granic działki,
 - f) ustala się zachowanie normatywnych odległości zabudowy od projektowanych sieci elektroenergetycznych,
 - 6) sieci telekomunikacyjnej – budowa i rozbudowa sieci. Wszelkie zadania inwestycyjne na terenach objętych planem powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami. Nie dopuszcza się lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych lub radiolokacyjnych w postaci wolno stojących wież bazowych (w tym telefonii komórkowej).
 - 7) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość uzyskania i rozprowadzania ciepła z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń.

R o z d z i a ł III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14

Ustalenia dla terenów oznaczonych **1MN** i **2MN**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolno stojąca.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – bliźniacza, usługi nieuciążliwe wbudowane.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nieruchomości – 1500 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu nieruchomości – 24 m, za wyjątkiem nieruchomości w układzie sięgaczowym, dla których dopuszcza się minimalną szerokość frontu nieruchomości – 10 m,
 - 3) w granicach wydzielonej nieruchomości dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego,
 - b) budynku mieszkalnego z usługami wbudowanymi,
 - c) garażu wolno stojącego lub stanowiącego integralną część budynku mieszkalnego,
 - d) obiektów gospodarczych,
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15,
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,
 - 6) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,65,
 - 7) istniejący starodrzew do zachowania zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8) w obrębie nieruchomości należy zlokalizować garaż lub stałe miejsce postojowe w ilości min. 1 boks garażowy/stanowisko postojowe na każde mieszkanie. Dopuszcza się garaże wolno stojące z wykluczeniem garaży typu „blaszak”;
 - 9) w przypadku prowadzenia w obrębie nieruchomości, działalności gospodarczej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością. Należy zapewnić:
 - a) 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni obiektu handlowego lub powierzchni biurowej,
 - b) 1 miejsce na 4–8 m² powierzchni sali dla gości w lokalu gastronomicznym,
 - c) 4 miejsca na 1 stanowisko napraw w warsztacie samochodowym,
 - d) miejsca parkingowe dla osób zatrudnionych,
 - e) place manewrowe i rozładunkowe w zależności od prowadzonej działalności,
4. Usytuowanie zabudowy w obrębie działek gruntu:
 - 1) nakazuje się sytuowanie fasad frontowych budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla działek, dla których nie określono na rysunku planu linii zabudowy, w przypadku lokalizowania budynku należy stosować odległości od granicy działki, sąsiedniej zabudowy lub zainwestowania, wynikające z przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych oraz garaży, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości.
5. Charakterystyka zabudowy:
 - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 8,5 m,
 - 3) wysokość posadowienia parteru w przedziale do 90 cm nad poziom terenu,
 - 4) wymagane badania warunków geologiczno-inżynierskich posadowienia obiektów budowlanych ze względu na znaczne spadki terenu,
 - 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - 6) ustala się dachy strome o:
 - a) kącie nachylenia głównych połaci min. 30°, max. 45°,
 - b) symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - c) układzie dwu- lub wielospadowym,
 - d) układzie dominującej kalenicy równoległym lub prostopadłym do osi jezdni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy wydzielonej nieruchomości,
 - e) kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
 - f) dopuszcza się montaż okien połaciowych,
 - g) dopuszcza się dachy płaskie dla garaży i obiektów gospodarczych,
 - 7) w wykończeniu należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne,

- 8) wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania w formie wysokich, murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru oraz ogrodzeń wykonanych z żebrowanej stali zbrojonej oraz innych materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów, zwłaszcza wzdłuż drogi publicznej.
- 9) w elewacjach dopuszcza się balkony i wykusze.

§ 15

Ustalenia dla terenu oznaczonego **3KDW**:

1. Przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi wewnętrznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,
 - 2) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 5 m, pasy postojowe, chodnik dwustronny,
 - 3) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
 - 4) ustala się nawierzchnię zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 6 i 8.

§ 16

Ustalenia dla terenu oznaczonego **4EE**:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych – projektowana trafostacja.
2. Zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4 pkt. 5 d i e.

R o z d z i a ł I V

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD REALIZACJI PLANU

§ 17

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA ORAZ PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Podziału nieruchomości można dokonać, gdy jest on zgodny z ustaleniami planu oraz warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
3. Powierzchnia, kształt geometryczny i położenie wydzielanych działek gruntu, winna umożliwiać ich zagospodarowanie zgodnie z warunkami określonymi w planie, przy zachowaniu zasad kompozycji założenia urbanistycznego.
4. Wydzielone nieruchomości winny posiadać dostęp do drogi publicznej.

§ 18

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały – dopuszcza się użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.
2. Nie ustala się innego niż istniejące tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 19

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W Art. 36 ust. 4 USTAWY O PLANOWANIUI ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Dla terenu określonego w § 3 ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

R o z d z i a ł V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 22

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kunice.

PRZEWODNICĄCY
RADY GMINY
TADEUSZ SUSZEK