

UCHWAŁA NR XVI/80/95
RADY GMINY W KUNICACH
z dnia 10 listopada 1995 r.

w/s uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zespołu zabudowy jednorodzinnej "Rosochata"

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 terytorialnym (Dz.U. Nr 16 poz.95; Nr 32 poz.191; Nr 34 poz.199; Nr 43 poz.253; Nr 89 poz.518 z 1990 r. Dz.U.Nr 4 poz.18; Nr 110 poz.473 z 1991 r. Dz.U.Nr 85 poz.428; Nr 100 poz.499 z 1992 r. oraz Dz.U.Nr 17 poz.78 z 1993 r.) oraz art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz.415) uchwała się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej "Rosochata", obejmujący ustalenia planu wyrażone w postaci:
 - 1) zasad ogólnych zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały,
 - 2) zasad szczegółowych zagospodarowania terenów wg wydzielonych jednostek przestrzennych określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,
 - 3) rysunku planu w skali 1:1 000 stanowiącego załącznik 1
 - 4) rysunku planu, zasady uzbrojenia inżynieryjnego w skali 1:1 000 stanowiącego Załącznik 2
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej "Rosochata" objęty jest obszar działki nr 344/5 obrębu Rosochata o powierzchni 3,03 ha.

§ 2.

Ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice zatwierdzonego w dniu 7 listopada 1991 r. Uchwałą Nr XV/77/91, w obszarze objętym niniejszym planem tracą swą ważność.

Rozdział II
Zasady ogólne zagospodarowania terenów

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały, mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik 1 do niniejszej uchwały,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów, oznaczony symbolem jednostki, numerem i symbolem funkcji,
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, przeznaczoną pod zabudowę,
- 6) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, atrialnym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków,
- 7) budynku użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do wykonywania funkcji kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, służby zdrowia, handlu, gastronomii, usług turystyki, sportu, poczty i telekomunikacji oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji,
- 8) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych.

§ 4.

Na ustalenia o przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania terenów składają się obowiązujące w planie:

- 1) zasady ogólne zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały,
- 2) zasady szczegółowe zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 5.

1. Wskazana na rysunku planu i w rozdziale III niniejszej uchwały funkcja lub funkcje terenu są wiodące i można je uzupełniać o inne wskazane funkcje, o ile nie zmieni to określonych warunków środowiska i ochrony dóbr kultury.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone na rysunku planu są:
 - 1) ściśle określone - ciągłe, oraz
 - 2) orientacyjne - przerywane, co oznacza że funkcję terenu nią ograniczoną można rozszerzyć w miarę potrzeby na tereny sąsiadujące o ile nie zmieni to warunków środowiska.
3. Wskazane na rysunku planu podziały wewnętrzne terenów są orientacyjne i dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach ich korektę z zachowaniem zasady, że teren pomniejszony będzie nadal nadawał się do wskazanej w planie funkcji.

§ 6.

1. Obszar objęty planem przeznacza się pod:
 - 1) zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym oraz bliźniaczym atrialnym w tym w części z dopuszczalną funkcją dodatkową usługowo-handlową,
 - 2) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 3) ulice, place oraz drogi publiczne mieszkaniowe wraz z urządzeniami pomocniczymi.
2. Obszar objęty planem w związku z pkt.1 niniejszego paragrafu oraz § 5 i na podstawie rozdziału III i § 14 niniejszej uchwały, należy opracować geodezyjnie w celu określenia danych liczbowych potrzebnych do wytyczenia w terenie położenia poszczególnych elementów projektowanych obiektów budowlanych. W szczególności dane te powinny dotyczyć: punktów głównych budowli, przebiegu osi linii rozgraniczających, linii zabudowy, usytuowania obiektów budowlanych, jak również projektowanego ukształtowania terenu.

§ 7.

1. Działkom budowlanym przewidzianym pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zapewnia się możliwość przyłączenia działki do zewnętrznej sieci wodociągowej kanalizacyjnej i elektroenergetycznej oraz korzystania ze scentralizowanych lub z indywidualnych źródeł ciepła.

2. Z dniem wejścia w życie planu, wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sprzeczne z ustaleniami niniejszego planu.

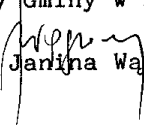
§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy w Kunicach

(-) 
Janina Wądrodna

2. W celu zapewnienia warunków dla ochrony środowiska ustala się zasadę wyprzedzania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych realizacją niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę
Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej wiejskiej sieci rozdzielczej na bazie wodociągu grupowego "Lisowice".
 - 2) Gospodarka ściekowa
Zakłada się kanalizację rozdzielczą; ścieki sanitarne odprowadzone zostaną grawitacyjnie od studni zbiorczej rurociągiem tłocznym do projektowanej przepompowni "Rosochata". Przepompownia ta stanowi element systemu przerzutowego do kanalizacji miejskiej Legnicy.
 - 3) Ciepłownictwo
Problem ogrzewania właściciel nieruchomości rozwiązuje we własnym zakresie mając na uwadze mocno ograniczony dostęp do energii elektrycznej dla celów grzewczych. Nie zaleca się własnych źródeł ciepła opartych o paliwo węglowe.
 - 4) Gazownictwo
Zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu na potrzeby komunalno-bytowe oraz cele grzewcze.
 - 5) Gospodarka odpadami
Odpady winny być gromadzone na własnej posesji i wywożone samodzielnie na wysypisko lub odbierane zgodnie z umową z wyspecjalizowaną firmą.
 - 6) Elektroenergetyka
Zasilanie w energię elektryczną dla celów mieszkaniowo-bytowych będzie miało miejsce z istniejącej linii średniego napięcia 20 kV L-261, poprzez budowę stacji transformatorowych i sieci rozdzielczej napowietrznej.
 - 7) Telekomunikacja
Przewiduje się wykonanie kanalizacji kablowej telefonicznej jednotorowej od istniejącej linii telefonicznej napowietrzno-kablowej.

§ 8.

1. Zapewnia się dojście i dojazd od drogi publicznej do działki budowlanej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu jego użytkowania oraz wymagań ochrony przeciwpożarowej i osób niepełnosprawnych.
2. Ustala się linie rozgraniczające dla dróg:
 - 1) wojewódzkiej w pasie drogowym o szerokości 30 m
 - 2) dojazdowych mieszkaniowych w pasie drogowym o szerokości 10m
3. Przy modernizacjach i budowie nowych dróg wprowadza się obowiązek nasadzeń drzew liściastych.

§ 9.

Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 10.

Ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania działek i terenów budowlanych oraz kształtowania zabudowy:

- 1) Usytuowanie budynku na działce budowlanej powinno być dostosowane do linii i zabudowy określonych w planie, zapewniać odległości budynku i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich określonych w przepisach szczególnych w tym sanitarnych i o ochronie przeciwpożarowej. Warunkowo dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki.
- 2) Wszelkie obiekty budowlane powinny być dostosowane do otoczenia pod względem istotnych elementów formy architektonicznej ze szczególnym poszanowaniem lokalnych charakterystycznych form regionalnych (typ dachu i jego pokrycie, konstrukcja ścian, materiały, detal architektoniczny np. okapy, podcienie, ganki, oprawa otworów okiennych i drzwiowych, lukarny, okiennice, tarasy, murki, balustrady, ogrodzenie, bramy, furtki itp.)
- 3) Ustala się maksymalną wysokość obiektów budownictwa na 1 kondygnację z poddaszem użytkowym. Poziom rzędnej przyziemia nie powinien być większy od poziomu terenu więcej niż 1,2 m - o ile pozwala na to poziom wody gruntowej.
- 4) W zewnętrznym wykończeniu realizowanych budynków zaleca się stosowanie materiałów miejscowych, w szczególności kamienia łamanego (najlepiej w formie rodzimej lub częściowo obrobionego -

głównie w części cokołowej oraz drewna - jako wykładziny ścian, elementów balustrad, wykończenia okapów, szczytów, lukarn, stolarki okiennej i drzwiowej, okiennic itp.

- 5) W realizowanych zadrzewieniach nie zaleca się stosowania monokultur topolowych. Wskazane jest szersze stosowanie trwalszych i bardziej zróżnicowanych gatunków tradycyjnie reprezentowanych w miejscach siedliskowych (np. lipa, klon, jesion, kasztanowiec i inne) oraz drzew owocowych.
- 6) W programowaniu, projektowaniu i realizacji systemu fitomelioracji należy brać pod uwagę zasadniczą i niezastąpioną rolę zadrzewień i zakrzewień ze względów klimatycznych, hydrologicznych, higieniczno-sanitarnych i zdrowotnych, glebochronnych, izolacyjnych, przeciwpożarowych itp. Podstawowymi ciągami, skupiskami roślinności wysokiej w systemie fitomelioracyjnym powinny być szlaki komunikacyjne, cieki wodne, różnego rodzaju nieużytki oraz zieleń wysoka osiedla.
- 7) Popiera się zakładanie przydomowych ogrodów kwiatowych przed frontem budynków.
- 8) Wszelka działalność gospodarcza powinna być prowadzona z uwzględnieniem skutków tej działalności w środowisku przy założeniu skutecznej jego ochrony.
- 9) Zwraca się uwagę na potrzebę przywracania do właściwego stanu użytkowego rowów przydrożnych.
- 10) Ogrodzenie działki powinno być ażurowe o wysokości co najmniej 0,6 m od poziomu terenu i nie powinno przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy lub placu. Popiera się stosowanie naturalnych form ogrodzeń (np. żywopłoty, parkany drewniane, murki z materiałów miejscowych).
- 11) Przeciwstawia się:
 - malowaniu ogrodzeń w mozaikę niezharmonizowanych kolorów,
 - stosowaniu wątpliwych estetycznie rozwiązań elewacji budynków itp.

Rozdział III

Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów

§ 11.

1. W treści zasad szczegółowych, funkcje terenów oznaczone są symbolami a kolorem na rysunku planu.
 - 1) Oznacza się funkcję podstawową i uzupełniającą zgodnie z treścią pkt.2 niniejszego paragrafu.

- 2) W rysunku planu oznacza się symbolem lub kolorem funkcję podstawową terenu, którą można uzupełnić o inną zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. W treści zasad szczegółowych i na rysunku planu zastosowano oznaczenia zgodnie z załącznikiem 3.

§ 12.

Ustala się funkcje i sposób zagospodarowania terenów ograniczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi zgodnie z załącznikiem 4.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 13.

1. Gospodarka gruntami na terenie objętym planem będzie prowadzona na zasadach określonych przepisami szczególnymi.
2. Gdy właściciel zbywa nieruchomości, której wartość - w związku ze zmianą jej przeznaczenia w planie - wzrasta, Wójt Gminy Kunice decyzją pobiera jednorazową opłatę w wysokości:
 - 1) 5,4% wzrostu wartości nieruchomości, z tytułu zmiany przeznaczenia terenów z użytkowania rolniczego na użytkowanie nierolnicze,
 - 2) 7% wzrostu wartości nieruchomości, w stosunku do terenów położonych w pasie o szerokości 50 m po obu stronach projektowanych tras uzbrojenia inżynierskiego,
 - 3) 7,6% wzrostu wartości nieruchomości, w związku z założeniem wprowadzenia na teren funkcji mieszkaniowej i funkcji dodatkowej nie powodującej pogorszenia stanu środowiska ani tym bardziej szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzi.
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.

§ 14.

1. Plan jest przepisem gminnym i stanowi podstawę ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania na obszarze objętym niniejszym planem.

2. Z dniem wejścia w życie planu, wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sprzeczne z ustaleniami niniejszego planu.

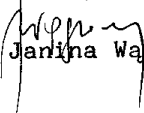
§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

§ 16.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy w Kunicach

(-) 
Janina Wądrodna