

UCHWAŁA NR XXX/157/01 RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 11 maja 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenu działek nr 391, 399, 401, 408, 412, 436, 443/1, 443/2, 450 i 451/2, obręb Spalona

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 gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 89, poz. 104, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622 oraz z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775, oraz z 1999 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 88, poz. 985, Nr 95, poz. 1041) oraz 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 i Nr 109, poz. 1157 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42 i Nr 14, poz. 124) w związku z uchwałami Rady Gminy w Kunicach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nr XXXV/211/98 z dnia 10 czerwca 1998 r. dla działek nr 391, 412, 436, 443/1, 443/2 i 450 oraz nr IX/64/99 z dnia 5 maja 1999 r. dla działek nr 399, 401, 408 i 451/2 położonych we wsi Spalona, uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 391, 399, 401, 408, 412, 436, 443/1, 443/2, 450 i 451/2 we wsi Spalona.
2. Ustalenia planu stanowią:
 - 1) niniejsza uchwała,
 - 2) rysunek planu wraz z ideogramem zasad uzbrojenia inżynierskiego w skali 1:2000, stanowiący załącznik 1 do uchwały,
 - 3) zasada przeprowadzenia niezbędnej linii elektroenergetycznej w skali 1:10 000, stanowiąca załącznik 2 do uchwały.

§ 2

Ilekoć 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 do niniejszej 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 391, 399, 401, 412, 436, 443/1, 443/2, 450 i 451/2 położone w obrębie Spalona o pow. 9,8005 ha.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektu,
- 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 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 obojętnych dla środowiska i oznaczonych literą:

A – teren zabudowy mieszkalno-usługowej.

§ 5

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.
2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy.
3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru drogi wojewódzkiej nr 94 kategorii KUg 1 relacji Legnica – Prochowice – przebieg i parametry wg rysunku planu.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru realizowaną przez:
 - 1) KUI 1 (lokalna) – 12 m w liniach rozgraniczających wg,
 - 2) KUd 1 (dojazdowa) – 10 m w liniach rozgraniczających,
 - 3) ścieżki rowerowe o szerokości min. 1,0 m gdy są jednokierunkowe i 2,5 m przy połączeniu z ruchem pieszym realizowane wzdłuż ulic.
3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa 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 do niniejszej uchwały, w zakresie:
 - 1) kanalizacji sanitarnej – grawitacyjne odprowadzanie ścieków poprzez trzykrotne wpięcie do istniejącej kanalizacji wiejskiej k o 160 i k o 200,
 - 2) kanalizacji deszczowej – powierzchniowe odprowadzanie wód deszczowych, docelowo przez system odstożników do zbiornika wodnego (wymagane pozwolenie wodno-prawne),
 - 3) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz przewodowy z wiejskiego gazociągu g o 90 i g o 125,
 - 4) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego w o 100,
 - 5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

- budowa dwóch stacji transformatorowych (zapotrzebowanie mocy z obydwu stacji – 200 kW) zasilonych z linii L-265 i połączonych ze sobą po stronie SN, i powiązanych liniami z istniejącymi liniami n/n,
- powiązanie między stacjami i z istniejącą linią wykonać liniami kablowymi prowadzonymi w zieleni między granicą działki i chodnikiem, powiązane od strony Szczytnik Małych jest możliwe liniami napowietrznymi,
- zasilanie obiektów wykonać liniami kablowymi n/n usytuowanymi po stronie zabudowanej w pasie zieleni przy granicy działki,
- złącza kablowe zintegrowane z pomiarem lokalizować w granicy działki,
- oświetlenie uliczne – drogi KUI – wymagana luminacja L śr 0,5 – 1 cd/m²; drogi KUd – wymagane natężenie Es powyżej 2 Lx,
- realizacja połączenia z siecią śr. napięcia L-265 na terenach nieobjętych planem – wymaga opracowania odrębnego planu dla przebiegu linii elektroenergetycznej.

6) sieci telekomunikacyjnej (obowiązuje uzgodnienie SR Wr/02/DLP/10126/00/AK z 01.12.2000 r.):

- włączenie do sieci telekomunikacji z istniejącej sieci napowietrzno-kablowej,
- w ulicach od strony zabudowy wykonać kanalizację telekomunikacyjną rozdzielczą.

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 niezagrożający środowisku naturalnemu,
- 4) należy dążyć do wprowadzenia oraz 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,

5) należy wprowadzić zieleni wysoką na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych związanych z ciekami,

6) wymagane zabezpieczenie przed wodami powodziowymi.

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury:

– wszelka działalność w obrębie stanowiska archeologicznego KA 11 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 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 lub na podstawie innego rozwiązania zgodnego z zasadami podziału zawartymi w niniejszej uchwale.

§ 11

Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1. Usytuowanie budynku na działce powinno być zgodne z obowiązującą oraz nieprzekraczalną linią zabudowy.

2. Wszelkie obiekty budowlane powinny być dostosowane do otoczenia pod względem formy architektonicznej – podobne lub zbliżone w formie: ganki, okapy, lukarny lub okna połaciowe, okiennice, tarasy, balustrady, furtki, ogrodzenia.

3. W zewnętrznym wykończeniu realizowanych budynków zaleca się stosowanie materiałów naturalnych: kamienia łamanego w formie rodzimej lub częściowo obrobionej, cegły klinkierowej, drewna oraz ceramiki budowlanej.

4. Ogrodzenie działki powinno występować jako:

a) przeszłowe, wys. maks. 1,5 m, w tym min. 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, maks. wys. 1,5 m,

c) ciągły szpaler niskich roślin ozdobnych, maks. wys. 1,0–1,2 m,

Należy dążyć do utrzymania ciągłości jednego rodzaju ogrodzenia wzdłuż każdej z projektowanych ulic.

Nie należy malować ogrodzenia na jaskrawe kolory.

Ogrodzenie powinno posiadać wnękę na punkt gromadzenia odpadów.

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 zakładanie 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.

Należy unikać nadmiernego zadrzewienia, zasłaniającego elewacje 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 nadmiernie rozbudowanej formy dachu poprzez niestosowanie lukarnów.

8. Forma architektoniczna ganku powinna być spójna z formą zabudowy mieszkaniowej; zaleca się jej maksymalne ujednoczenie w obrębie ciągu jednej 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 plastikowych elementów elewacyjnych typu "siding".

§ 12

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

3) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m, dopuszczalna zabudowa bliźniacza,

b) maks. 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,
 - f) forma architektoniczna oraz wykończenie budynku zgodne z § 11 pkt 2, 3, 8 i 9,
- 4) zasady podziału terenu i zagospodarowania:
- a) podział terenu na działki o min. szerokość frontu działki – 24 m oraz pow. 10 ar,
 - b) podział terenu tak jak na rysunku planu,
- 5) linie zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,
 - b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,
- 6) ogrodzenie wg § 11 pkt 4,
- 7) zasady uzbrojenia terenu wg § 7,
- 8) obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 MNU:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkalno-usługowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,
- 3) charakterystyka zabudowy:
 - a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,
 - b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu;
 - c) rzut poziomy – zalecany prostokąt lub jego wielokrotność,
 - d) kształt budynku – horyzontalny,
 - e) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt 7,
 - f) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt 2, 3, 8 i 9,
- 4) zasady podziału terenu i zagospodarowania:
 - a) podział terenu na działki o min. szerokość frontu działki – 24 m oraz pow. 10 ar,

b) podział terenu tak jak na rysunku planu,

5) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

6) ogrodzenie wg § 11 pkt 4,

7) zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

8) obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.3 MNU:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

3) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza,

b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru – 60 cm nad poziom terenu;

c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

d) kształt budynku – horyzontalny,

e) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt 7,

f) forma architektoniczna oraz wykończenie budynku zgodne z § 11 pkt 2, 3, 8 i 9,

4) zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) podział terenu na działki o min. szerokości frontu 24 m oraz powierzchni pow. 10 ar,

b) podział terenu tak jak na rysunku planu; należy wykluczyć spod zabudowy część posesji położonej w północno-wschodniej części kwartału ze względu na zagrożenie podtopieniem lub zalaniem wodami powodziowymi,

5) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

6) ogrodzenie wg § 11 pkt 4,

7) zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

8) obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

4. Ustalenia dla terenów oznaczonych A.4 MNU:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

3) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomemu terenu 8 m,

b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru – 90 cm nad poziom terenu,

c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

d) kształt budynku – horyzontalny,

e) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt 7,

f) forma architektoniczna oraz wykończenie zgodne z § 11 pkt 2, 3, 8 i 9,

4) zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) podział terenu na działki o min. szerokości frontu 24 m oraz powierzchni pow. 10 ar,

b) zabezpieczenia tego terenu przed wodami powodziowymi,

5) linie zabudowy:

a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

6) ogrodzenie wg § 11 pkt 4,

7) zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

8) obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

§ 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 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 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych uchwałami Rady Gminy w Kunicach nr XV/77/91 z dnia 7 listopada 1991 r. (Dz. Urz. Województwa Legnickiego Nr 22, poz. 145) i nr XXIV/ /149/96 z dnia 28 listopada 1996 r. (Dz. Urz. Województwa Legnickiego Nr 75, poz. 574).

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

§ 18

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
JANINA WĄGRODNA