

# **UCHWAŁA NR XXXV/186/01 RADY GMINY W KUNICACH**

z dnia 19 listopada 2001 r.

## **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenu działek nr 16, 39/1, 114/1, obręb Golanka Górna**

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 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041; z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 89, poz. 971) 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, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085), w związku z uchwałami Rady Gminy w Kunicach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr XXXV/ /211/98 z dnia 10 czerwca 1998 r. dla działki nr 39/1 i nr IX/64/99 z dnia 5 maja 1999 r. dla działek nr 16 i 114/1 położonych w obrębie Golanka uchwała się, co następuje:

### **§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 16, 39/1, 114/1 we wsi Golanka Górna.

2. Ustalenia planu stanowią:

1) niniejsza uchwała,

2) rysunek planu wraz z ideogramem zasad uzbrojenia inżynierskiego skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

## **R o z d z i a ł**

### **Przepisy ogólne**

### **§ 2**

Ilkroć 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 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 16, 39/1, 114/1 położone w obrębie Golanka Górna o pow. 4,32 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 urządzania 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.
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 (zakłada się, że szerokość projektowanej ulicy w liniach rozgraniczających wynosić będzie 40 m), 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. KUI 1/2 (lokalna) – 12 m w liniach rozgraniczających,
  - 2.2. KUd 1/2 (dojazdowa) – 10 m w liniach rozgraniczających.
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 niniejszej uchwały, w zakresie:

- 3.1. zaopatrzenia w wodę – poprzez wpięcia projektowanej sieci rozdzielczej do istniejącego w drodze KUg 1/2 wiejskiego wodociągu w O 150,
- 3.2. odprowadzania ścieków – odbiór ścieków z projektowanej zabudowy grawitacyjnie do istniejącej kanalizacji wiejskiej k O 200,
- 3.3. zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz przewodowy z istniejącego gazociągu g O 63,
- 3.4. kanalizacji deszczowej – do czasu realizacji rozwiązań systemowych – odprowadzanie powierzchniowe wód deszczowych,
- 3.5. sieci telekomunikacyjnej – włącznie do istniejącej linii napowietrzno-kablowej (obowiązuje uzgodnienie SR Wr/02/DLP/10126/00/AK z 1 grudnia 2000 r.)
- 3.6. inwestor uzbroi teren na swój koszt (budowa i przebudowa), przewidywana przebudowa linii EN 20 kV przedstawiona została jako zasada, której realizacja wymaga opracowania odrębnego planu dla linii energetycznej.

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,

5) należy wprowadzić zieleni wysoką na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych związanych z ciekami oraz wzdłuż linii energetycznej.

## § 9

Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury:

– wszelka działalność w obrębie stanowiska archeologicznego 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 zagospodarowania i zabudowy terenu:

1. Usytuowanie budynku na działce, zgodne z obowiązującą oraz nieprzekraczalną linią zabudowy.
2. Wszelkie obiekty budowlane, dostosowane do otoczenia pod względem formy architektonicznej – podobne lub zbliżone w formie: ganki, okapy, lukarny lub okna połaciowe, okiennice, tarasy, balustrady, furtki, ogrodzenia.
3. Wszelkie elementy wykończeniowe elewacji budynku oraz elementy małej architektury powinny bazować na materiałach naturalnych typu: kamień łamany – w formie rodzimej lub częściowo obrobionej, cegła klinkierowa, ceramika budowlana, elementy metaloplastyki, drewno. Popiera się utrzymanie jasnej kolorystyki, nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu "siding" oraz realizacji elewacji w całości pokrytych kamieniem lub cegłą.
4. Ogrodzenie działki:
  - 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. 1,5 m.

Nie należy malować ogrodzenia na jaskrawe kolory.

Ogrodzenie powinno posiadać wnękę na punkt gromadzenia odpadów.

5. Wjazdy na posesje zgodne z rysunkiem planu. Zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec.

6. Popiera się zakładanie przed frontem budynków:

- a) ogrodów kwiatowych,
- b) trawników strzyżonych,
- c) ogrodów na bazie krzewów iglastych,
- d) sadzenie roślinności pnącej w celu porośnięcia budynku oraz ogrodzenia.

Wyklucza się nadmierne zadrzewienie, zasłaniające elewacje budynków.

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. Zaleca się unikanie nadmiernie rozbudowanej formy dachu poprzez niestosowanie lukarn na rzecz okien połaciowych.

8. Forma architektoniczna ganku powinna być spójna z formą całego budynku mieszkalnego, winna posiadać dach dwu- lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze. Należy dążyć, aby forma ganku była zbliżona dla wszystkich nowo projektowanych domów mieszkalnych.

## R o z d z i a ł I I

### **Przepisy szczegółowe**

#### § 11

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU:

1.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

1.2. charakterystyka zabudowy:

- a) dopuszczalna liczba 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 prostokątny,

- d) kształt budynku - horyzontalny,
- e) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 7, układ dominującej kalenicy tak jak na rysunku planu,
- f) forma architektoniczna oraz zagospodarowanie terenu zgodna z ustaleniami w § 10,

#### 1.3. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

- a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu, maks. liczba działek 14,
- b) min. szerokość frontu działki – 25 m, (z wyjątkiem działek w układzie sięgaczowym),
- c) należy wprowadzić możliwie dużą ilość roślinności niskiej, średniej i wysokiej na terenach o złych warunkach fizjograficznych oraz wzdłuż linii energetycznej,

#### 1.4. linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,
- b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

#### 1.5. ogrodzenie:

- a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 4,

#### 1.6. zasady uzbrojenia terenu wg § 7 oraz:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - należy przebudować EN średniego napięcia, przenosząc ją poza obszar objęty planem,
  - zasilanie obszaru wymaga budowy stacji transformatorowej zasilanej z linii L-265. Po stronie niskiego napięcia stację powiązać z istniejącymi liniami n/u; zapotrzebowanie mocy dla przyległego terenu we wsi Spalona – 80 kW),
  - linie zasilające wykonać jako kablowe w pasie zieleni między granicą działki a chodnikiem,
  - złącze kablowe zintegrowane instalować w granicy działek od strony frontowej,

– instalacje odbiorcze w systemie TN-S,

– oświetlenie ulic – wymagane natężenie oświetlenia ulice  
KUI – 0,5 – 1 cd/m<sup>2</sup>, KUd – powyżej 2 lx,

b) telekomunikacja – wybudować kanalizację telekomunikacyjną  
– rozdzielczą, prowadzoną w chodnikach,

1.7. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 MNU:

2.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa,

2.2. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba 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 § 10 pkt 7,

f) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10  
pkt 2, 3, 8,

2.3. zasady podziału i zagospodarowania terenu :

a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu – maks. 3  
działki,

b) należy wprowadzić dużą ilość zieleni średniej i wysokiej  
wzdłuż cieku związanego z występowaniem niekorzystnych  
warunków fizjograficznych,

2.4. linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku  
planu,

b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

2.5. ogrodzenie:



a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 4,

## 2.6. zasady uzbrojenia terenu wg § 7 oraz:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej linii napowietrznej, odgałęzieniem napowietrzno-kablowym prowadzonym w pasie zieleni ulicy KUd i KUI przy granicy działek (zapotrzebowanie mocy 24 kW).

## 3. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.3 MNU:

3.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

3.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi obojętne dla środowiska,

### 3.3. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba 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 § 10 pkt 7,

f) ganek – wkomponowany w bryłę budynku mieszkalnego pokryty dachówką lub materiałem w jej kolorze, dach wielospadzisty,

g) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 2, 3, 8,

### 3.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) działka pozostaje niepodzielna,

b) zabudowa i wjazd na posesję od strony KUd 1/2 (południowa granica działki),

### 3.5. linie zabudowy:

a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

3.6. ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 4,

3.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7 oraz:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną:

– należy przebudować istniejącą linię energetyczną EN 20 kV,

– zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci linią napowietrzno-kablową (zaopatrzenie mocy 10 kV),

3.8. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

## R o z d z i a ł III

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### § 12

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zachowują one obecne użytkowanie.

#### § 13

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 na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

#### § 14

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.

#### § 15

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).

#### § 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

#### § 17

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

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
JANINA WĄGRODNA