UCHWAŁA RADY NR XVII/99/04 GMINY W KUNICACH

z dnia 26 maja 2004 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej terenu działek nr 52, 54/1, 330, 325, 326/2, 523,
531, 541, 544, obręb Kunice**

Na podstawie art. 7, 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 i Nr 162, poz. 1568), 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, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112, z 2003 r. Nr 80, poz. 717), w związku z uchwałą nr XLI/219/02 Rady Gminy w Kunicach z dnia 26 czerwca 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek nr: 52, 54/1, 330, 325, 326/2, 523, 531, 541, 544 położonych w obrębie Kunice uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek położonych we wsi Kunice.

2. Ustalenia planu stanowią:

1) uchwała,

2) rysunek planu wraz z ideogramem zasad uzbrojenia inżynieryjnego w skali 1:2000 stanowiący załącznik 1 i załącznik 2 do uchwały.

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 ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik 1 i załącznik 2 do 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 niepogarszające 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: 52, 54/1, 330, 325, 326/2, 523, 531, 541, 544 położone w Kunicach. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 1,929 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 urządzania 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 niepogarszające środowiska i oznaczone literą:

A – teren zabudowy mieszkalno-usługowej,

ZI – zieleń izolacyjna,

RP – tereny rolne bez prawa zabudowy.

§ 5

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.

2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zasada lokalizacji obiektu jak na rysunku planu.

3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 6

Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru drogą krajową nr 94 relacji Legnica – Prochowice kategorii KUg 1/2 (40 m w liniach rozgraniczających). Niezbędny projektowany pas terenu pod przebieg ww. ulicy może być zmniejszony na wniosek zarządcy drogi). Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru realizowaną przez:

1) KUI 1/2 (lokalna) – przebieg w liniach rozgraniczających,

2) KUd 1/2 (dojazdowa) – 10 m wg rysunku planu,

3) ścieżki rowerowe o szer. min 1,0 m, gdy są jednokierunkowe i 2,5 m przy połączeniu z ruchem pieszym realizowane wzdłuż ulic i ciągów pieszych.

Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami 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 i załącznika 2 do uchwały, w zakresie:

1) kanalizacji sanitarnej – odbiór ścieków z projektowanej zabudowy przez istniejące kanały oraz system ciśnieniowo-grawitacyjny,

2) kanalizacji deszczowej – odprowadzanie powierzchniowe wód deszczowych, realizacja kanalizacji z odstojnikami do Jeziora Kunickiego (wymagane pozwolenie wodno-prawne),

3) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z istniejącej sieci gazowej poprzez włączenie projektowanej sieci rozdzielczej w istniejący układ gazociągów; przyłączanie odbiorców do sieci oraz rozbudowa sieci gazowej odbywa się w oparciu o aktualne przepisy,

4) sieci wodociągowej – rozbudowa sieci podłączonej do wiejskiego systemu wodociągów,

5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

– oświetlenie uliczne wg PN-76/E-02032,

– dla zasilania obiektów projektowanych i istniejących poprowadzić linie nn z przyłączami napowietrznymi lub kablowymi ze złączami kablowymi zlokalizowanymi na terenie działki,

– projektowaną lokalizację stacji (oznaczonych na planie) i nowy przebieg odcinka linii EN przedstawiono w planie jako koncepcję, realizacja wymaga opracowania odrębnego planu dla linii energetycznej,

– odcinek linii EN kolidujący z projektowaną zabudową, powinien zostać zlikwidowany,

6) sieci telekomunikacyjnej – kanalizacja kablowa w chodnikach projektowanych ulic, wszelkie zadania inwestycyjne na obszarze objętym planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z Właścicielem sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami.

4. Ustala się zasadę kompleksowego projektowania ulic wraz z uzbrojeniem technicznym.

§ 8

Ustala się zagospodarowanie terenów w sposób wynikający z ochrony środowiska:

1) dopuszcza się realizację zabudowy z wyłączeniem sześciometrowego pasa po obu stronach rowu melioracyjnego leżącego wzdłuż granicy “Torfowiska Kunickiego”,

2) zaleca się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii,

3) 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,

4) 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,

5) należy wprowadzić zieleń izolacyjną od drogi KUg 1/2.

§ 9

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

1) Usytuowanie budynku na działce, zgodne z obowiązującą oraz nieprzekraczalną linią zabudowy.

2) Wszelkie obiekty budowlane na działce, dostosowane do otoczenia pod względem formy architektonicznej oraz spójności z istniejącą w tym rejonie zabudową. Ujednolicone w formie: ganki, okapy balustrady, tarasy, okiennice, bramy, furtki itp.

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.

4) Ogrodzenie działek:

a) przęsłowe (1,5 m), 70% ażuru –kombinacja na bazie drewna, cegły, kamienia, metaloplastyki,

b) żywopłot z ewentualna siatką (1,5 m),

c) szpaler roślin ozdobnych (1,5 m),

d) siatka metalowa – jedynie na granicach pomiędzy działkami.

Ogrodzenie powinno posiadać zamykaną lub niezamykaną wnękę na punkt gromadzenia odpadów.

Nie dopuszcza się ogrodzenia w całości murowanego, pozbawionego ażuru. Nie należy malować ogrodzenia na jaskrawe, dysharmonijne kolory.

5) Wjazdy na posesje zgodnie z rysunkiem planu.

6) Ustala się zakładanie przed frontem budynków:

a) ogrodów kwiatowych,

b) trawników strzyżonych,

c) ogrodów na bazie roślinności zimozielonej,

d) sadzenie roślinności pnącej.

Zaleca się wprowadzenie szpaleru niskich drzew wzdłuż każdej z ulic w liniach pasa ulicy. Wyklucza się nadmierne zagęszczenie roślinności wysokiej zasłaniające elewację budynku.

7) Dach – dwu- lub wielospadowy, symetryczny (37–45 stopni), popiera się formę nierozbudowaną nadmiernie. Kryty dachówką lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki, pozostałe zabudowania na działce dopuszczalny spadek 25–45 stopni.

8) Ganki – popiera się ujednolicenie formy ganku oraz nawiązanie do zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach, zalecany dach dwu- lub wielospadowy kryty dachówką.

9) Jasna elewacja. Nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu “siding”.

R o z d z i a ł II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 10

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.3 MNU:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkalno-usługowej,

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

3) charakterystyka zabudowy:

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

b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu,

c) rzut poziomy – zalecany prostokątny ,

d) dach – kształt zgodny z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 7, dominująca kalenica – tak jak na rysunku planu,

e) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2, 3, 8, 9,

4) zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) podział terenu na działki na podstawie rysunku planu,

b) zalecana powierzchnia działki pow. 10 ar.,

c) należy wprowadzić zieleń izolacyjną od drogi wojewódzkiej KUg 1/2 wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę,

d) dla całości terenu wzdłuć drogi KUg ˝ obowiązuje strefa wykluczenia spod zabudowy – szerokości 50 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego,

5) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu ,

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

6) ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 4,

7) zasady uzbrojenia terenu wg § 7, oraz:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej stacji transformatorowej, TE “C”, liniami nn. w wykonaniu napowietrznym, kablowym lub napowietrzno-kablowym prowadzonym w pasie zieleni między granicą działki a chodnikiem wzdłuż projektowanych ulic. Linie nn. powiązać z istniejącymi na terenie przyległym,

8) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.4 MNU:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,.

3) charakterystyka zabudowy:

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

b) max. poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu;

c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

d) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 7, dominująca kalenica – tak jak na rysunku planu,

e) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2, 3, 8, 9,

4) zasady podziału i zagospodarowania terenu:

a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu,

b) zalecana powierzchnia działki powyżej 10 ar.,

c) działka 54/1 powinna zostać przyłączona do działki sąsiedniej,

5) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

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

6) ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 4,

7) zasady uzbrojenia terenu wg § 7, oraz

a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanej stacji transformatorowej TE "D" liniami niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym, kablowym lub napowietrzno-ka-blowym, prowadzonymi w pasie zieleni między granicą działki a chodnikiem; złącza z pomiarem w granicy działki. Linie nn. powiązane z układem linii istniejących; konieczna przebudowa linii SN do R-265-29 na odcinku kolidującym z zabudową.

8) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

§ 11

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego ZI:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna i ochronna od strony złoża kruszywa naturalnego "Szczytniki",

2) zasada funkcjonowania:

a) izolacja przed hałasem towarzyszącym urabianiu, transportowi i sortowaniu surowca w zakładzie górniczym,

b) niwelowanie uciążliwości związanych z zajęciem oraz przekształceniem podczas eksploatacji gruntów rolnych w zbiornik wodny.

§ 12

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego RP:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne bez prawa zabudowy,

2) przeznaczenie dopuszczalne: zadrzewienia.

R o z d z i a ł III

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 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 na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

§ 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 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).

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 18

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
ZDZISŁAW TERSA