

## **UCHWAŁA NR XIII/79/03 RADY GMINY W KUNICACH**

z dnia 30 grudnia 2003 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej terenu działek nr: 36/1, 49, 53, 54, 55, 59, obręb Pątnów Legnicki**

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), oraz art. 85, ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717), w związku z 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), w związku z uchwałą nr XLI/219/02 Rady Gminy w Kunicach z dnia 26 czerwca 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr: 36/1, 49, 53, 54, 55, 59 położonych w obrębie Pątnów Legnicki, uchwała się, co następuje:

### **§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr: 36/1, 49, 53, 54, 55, 59 położonych we wsi Pątnów Legnicki.

2. Ustalenia planu stanowią:

1) uchwała,

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

## **R o z d z i a ł**

### **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 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 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: 36/1, 49, 53, 54, 55, 59 położone w obrębie Pątnów Legnicki o powierzchni 1,61 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 urządzenia 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 mieszkalno-usługowej.

### § 5

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.

2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy

– zasada lokalizacji obiektu jak na rysunku planu.

### § 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru drogą relacji Legnica – Pątnów – Prochowice kategorii KUI ” (lokalna), przebieg w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru poprzez drogi kategorii 1KUd” i 2KUd” (dojazdowe) – 10 m w liniach rozgraniczających.
3. Teren działek nr 36/1 oraz 49 oznaczony na rysunku planu jako A. 1 MNU graniczy z linią kolejową KKm 362, relacji Kobylin – Legnica.
4. 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 do uchwały, w zakresie:
  - 3.1. kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków grawitacyjnie do istniejącej w drodze KUI ” kanalizacji wiejskiej k ř 200,
  - 3.2. kanalizacji deszczowej – do czasu realizacji systemowych, powierzchniowe odprowadzanie wód deszczowych,
  - 3.3. sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z wiejskiego gazociągu g ř 63 i g ř 90 w drodze KUI ”; przyłączanie odbiorców do sieci oraz rozbudowa sieci gazowej odbywa się w oparciu o aktualne przepisy,
  - 3.4. sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodź z wiejskiego wodociągu w ř 160 w drodze KUI ”,
  - 3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
    - zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej trafostacji na działce nr 404/3,
    - dla obiektów z przyłączami napowietrznymi lub kablowymi ze złączami kablowymi zlokalizowanymi w granicy działki,
  - 3.6. sieci telekomunikacyjnej – od istniejących układów telekomunikacyjnych, 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) 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,
- 3) odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i ich składowania zgodnie z obowiązującym prawem,
- 4) należy wprowadzić zieleni izolacyjną od dróg i usług oraz zieleni wysoką w pasie linii rozgraniczających ulic – w ilości i formie niemającej wpływu na pogorszenie stanu technicznego oraz niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ich użytkowania; zaleca się unikanie monokultur gatunkowych, zwłaszcza gatunków topoli.

## R o z d z i a ł I I

### PRZEPISY SZCZEGÓLWE

#### § 9

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU:

- 1.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkalno-usługowej,
- 1.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi obojętne dla środowiska,
- 1.3. 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 – 90 cm nad poziom terenu,
  - c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,
  - d) dach – dwu- lub wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni, układ kalenicy dominującej równoległy do drogi 1KUd”, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki. Zaleca się formę architektoniczną zgodną z istniejącą zabudową oraz unikanie zbyt rozbudowanych konstrukcji,
  - e) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów typu “siding”,
  - f) w zewnętrznym wykończeniu budynku popiera się stosowanie materiałów pochodzenia naturalnego typu kamień, ceramika budowlana, drewno; zaleca się stosowanie tradycyjnych elementów wykończeniowych również na bazie surowca naturalnego: balustrady, okiennice, wykończenia okapów, szczytów, wykładziny ścian,
- 1.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:
  - a) podział terenu na pięć działek, powierzchnia posesji pow. 10 arów,

b) wjazd na posesje zgodny z rysunkiem planu, zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec,

1.5. linie zabudowy:

a) obowiązująca linia zabudowy – odsunięta na całej długości 8 m od krawędzi drogi dojazdowej 1KUd”,

1.6. ogrodzenie:

a) przęsłowe maks. 1,5 m,

b) żywoplot z ewentualną siatką; na granicach między posesjami dopuszczalna sama siatka metalowa, materiał i forma ogrodzenia powinny nawiązywać do istniejących na sąsiednich działkach; popiera się ogrodzenia z surowca naturalnego (kamień, drewno, elementy metaloplastyki), nie należy malować ogrodzenie na jaskrawe kolory.

Ogrodzenie powinno posiadać wnękę na punkt gromadzenia odpadów.

1.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

1.8. obsługa komunikacyjna terenu – jak na rysunku planu – por. § 6.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 MNU:

2.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkalno-usługowej,

2.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe, obojętne dla środowiska i otoczenia,

2.3. 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 – 90 cm nad poziom terenu,

c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

d) dach – wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni, układ dominującej kalenicy budynku mieszkalnego prostopadły do drogi dojazdowej 2 KUd ”, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze; popiera się proste formy dachu o nienadmiernie rozbudowanej konstrukcji; dach innych niż budownictwo mieszkaniowe zabudowań kubaturowych powinien być dwu- lub wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 25–45 stopni, układ dominującej kalenicy równoległy lub prostopadły do 2 KUd ”, zalecane pokrycie dachówką lub innym materiałem w jej kolorze,

e) forma ganku powinna być ujednolicona dla wszystkich zabudowań mieszkalnych wzdłuż drogi 2 KUd ”, zaleca się ganek o dachu wielospadowym, krytym dachówką lub innym materiałem w jej kolorze, zalecane to samo tworzywo, którym pokryty jest dach budynku,

f) w zewnętrznym wykończeniu realizowanych budynków zaleca się stosowanie budulca pochodzenia naturalnego typu: kamień łamany w formie rodzimej lub częściowo obrobionej, drewno, elementy metaloplastyki, ceramika budowlana,

g) zaleca się elewacje w tonacji jasnej, nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu "siding" oraz elewacji w całości z cegły lub kamienia,

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

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

b) min. front działki 24 m, powierzchni nie mniejszej niż 10 arów oraz zapewnieniu obsługi komunikacyjnej od strony drogi 2 KUd".

c) popiera się zakładanie przed frontem budynków:

– ogrodów kwiatowych,

– trawników strzyżonych,

– ogrodów na bazie krzewów iglastych,

– sadzenie roślinności pnącej w celu porośnięcia elewacji lub ogrodzenie,

d) należy unikać nadmiernego zadrzewienia zasłaniającego elewację budynków,

e) należy wprowadzić zieleni izolacyjną od dróg i usług,

#### 2.5. linie zabudowy:

a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu, prostopadła do wydzielonych działek oraz odsunięta min 8 m od krawędzi 2 KUd",

#### 2.6. ogrodzenie:

a) przęsłowe, maks. wys. 1,5 m,

b) żywopłot strzyżony maks. wys. 1,5 m,

c) ciągły szpaler niskich roślin ozdobnych, maks. wys. 1,5 m,

d) między posesjami dopuszczalna siatka metalowa,

#### 2.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

#### 2.8. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu por. § 6.

### R o z d z i a ł III

## PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

## § 10

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

## § 11

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.

## § 12

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.

## § 13

Dla terenu określonego w §1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XV/777/91 Rady Gminy w Kunicach z dnia 7 listopada 1991 r. (Dz. Urz. Województwa Legnickiego Nr 22, poz. 145).

## § 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

## § 15

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

Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Zdzisław Tersa*