

1899

UCHWAŁA RADY GMINY W KUNICACH
NR XV/87/08

z dnia 19 marca 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zabudowy mieszkaniowej rejonu ul. Topolowej, obręb Grzybiany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 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, Nr 153 poz.1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172 poz.1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 34, poz. 242, Nr 181, poz. 1337 i z 2007 r. Nr 48, poz. 327), art.15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 i z 2007 r. Nr 127, poz. 880), w związku z uchwałą nr VII/36/07 Rady Gminy w Kunicach z dnia 31 maja 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej rejonu ul. Topolowej, obręb Grzybiany, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice uchwalonego uchwałą nr XXX/179/97 z dnia 14 sierpnia 1997 r. i zmienione uchwałami Rady Gminy w Kunicach nr VIII/38/03 z dnia 27 czerwca 2003 r., nr XXXII/19/05 z dnia 30 września 2004 r. oraz nr VII/37/07 z dnia 31 maja 2007 r. uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej rejonu ul. Topolowej, obręb Grzybiany.
2. Ustalenia planu zawarte są w:
 - 1) tekście uchwały,
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik nr 2 – „Sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie”.
 - 2) Załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

R o z d z i a ł I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący Załącznik nr 1, do niniejszej uchwały,
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kunicach,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób niezmierniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem użytkowania,
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej ściany zewnętrznej elewacji frontowej budynku. Ustalenie nie dotyczy wysuniętych względem elewacji o nie więcej niż:
 - 0,5 m – okapów i gzymsów,
 - 2,5 m – balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych.Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
- 9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:
 - 0,5 m – dla okapów i gzymsów,
 - 2,5 m – dla balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych.Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,

- 10) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
 - 11) **celach publicznych** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym stanowiące realizację między innymi ulic i obsługi komunikacji,
 - 12) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność prowadzoną przez przedsiębiorców,
 - 13) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku o wysokości standardowej dla danej funkcji, wraz z poddaszem użytkowym (przeznaczonym na pobyt ludzi) z wyłączeniem piwnic i suterren,
 - 14) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
 - 15) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową – grunt (tj. jedną lub więcej graniczących ze sobą działek gruntu wraz z częściami składowymi) stanowiący odrębny przedmiot własności – własność jednego podmiotu (osoby fizycznej lub prawnej), otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów,
 - 16) **działce gruntu** – należy przez to rozumieć niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej,
 - 17) **wskaźniku zabudowy** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości,
 - 18) **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy – sumy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na nieruchomości, łącznie z powierzchnią ogólną poddasza liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni nieruchomości,
 - 19) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni niezabudowanej oraz nieutwardzonej, pokrytej roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni nieruchomości,
 - 20) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie działkę gruntu będącą własnością lub współwłasnością osób fizycznych lub prawnych, umożliwiającą skomunikowanie działek przyległych z drogą publiczną,
 - 21) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 22) **Rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.
- (część), 96/1 (część) i 99/1 (część), obręb Grzybiany, o łącznej powierzchni 0,7918 ha.
 2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział II),
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział II),
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział II),
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział II),
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział II),
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział II),
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział II),
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział IV),
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (Rozdział II),
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział II),
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział IV),
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział IV).
 3. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.
 4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:
 - 1) przebieg linii rozgraniczających,
 - 2) przebieg linii zabudowy,
 - 3) podziały terenu,
 - 4) lokalizacje projektowanych wjazdów na posesje.
 5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe w stosunku terenu o różnym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Terenom, którym nadane zostały numery oraz oznaczenia literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.
 6. Granice wydzielanych nieruchomości oraz geometria projektowanych jezdni mają charakter orientacyjny i winny być uściślone na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla wszystkich terenów.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren położony w Gminie Kunice, obejmujący działki nr 93

R o z d z i a ł II

USTALENIA OGÓLNE

§ 4

Przeznaczenie terenów

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
KDW – tereny dróg wewnętrznych,
2. Teren objęty planem zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice sklasyfikowany jest jako teren osadniczy.
3. Dla terenu objętego planem obowiązują zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady ochrony środowiska i reguły realizacji zagospodarowania zawarte w Rozdziale II.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami działek gruntu.
2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych.
4. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie:
 - 1) obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) zieleni urządzonej.
5. Zasady kształtowania istniejącego i projektowanego zainwestowania, gabaryty zabudowy projektowanej, rodzaj dachu, maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy lub wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wymagania dotyczące sposobów podziału i zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w § 9. oraz Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
3. Oddziaływanie inwestycji na środowisko z tytułu prowadzonej działalności nie może w od-

niesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp., przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).

4. Oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekraczać granic nieruchomości, do której prowadzący ma tytuł prawny.
5. Do terenów wymagających szczególnej ochrony przed hałasem zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej MN.
6. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, określonej w przepisach szczególnych.
7. Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieuszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.
8. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowane na wysypisku komunalnym.
9. Ustala się obowiązek wprowadzania w obiektach przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.
10. Dopuszcza się uprawę roślin służących do spożycia przez ludzi lub jako pasza dla zwierząt jedynie na glebach spełniających standardy jakości gleby określone w przepisach szczególnych.
11. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą projektowanych dróg publicznych i zostały zawarte w § 12.,

§ 9

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Usytuowanie zabudowy w obrębie działek gruntu:
 - 1) nakazuje się sytuowanie fasad frontowych budynków z uwzględnieniem nieprzekraczal-

nych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garaży wolno stojących w głębi działki, za zabudową mieszkaniową,
 - 3) ustala się, zabudowę mieszkaniową jako wolno stojącą,
 - 4) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych oraz garaży, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości.
2. Forma i gabaryty budynków:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy, ilość kondygnacji, geometria dachu oraz materiały wykończeniowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) obiekty budowlane, a w szczególności budynki należy projektować z wykorzystaniem technologii tradycyjnych, jak i konstrukcji lekkich energooszczędnych,
 - 3) wszelkie elementy wykończeniowe elewacji oraz elementy małej architektury winny bázować na materiałach naturalnych – kamień łamany, cegła klinkierowa, ceramika budowlana, elementy metaloplastyki, drewno.
3. Zagospodarowanie terenów:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych nieruchomości oraz minimalna szerokość frontu nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) część powierzchni wydzielonej nieruchomości należy urządzić jako powierzchnię czynną biologicznie – minimalny wskaźnik zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - 3) ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 5) na terenach zabudowy jednorodzinnej (MN) w obrębie nieruchomości należy zlokalizować garaż lub stałe miejsce postojowe w ilości 2 boksy garażowe/stanowiska postojowe na jeden dom mieszkalny jednorodzinny;
 - 6) w przypadku prowadzenia w obrębie nieruchomości działalności gospodarczej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością, z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym pasie drogowym ulicy;
 - 7) wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania w formie wysokich, murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru oraz ogrodzeń z siatki, zwłaszcza wzdłuż drogi publicznej.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

Nie wyznacza się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 12

Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenu poprzez drogę powiatową nr 2198D relacji Rosochata – Jaśkowice Legnickie – Spalona.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną terenu poprzez drogi wewnętrzne.
3. Ustala się dojazd do terenu wyłącznie od terenu przyległej drogi publicznej (powiatowej) na odcinku wskazanym na rysunku planu.
4. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji samochodowej (podjazdy, miejsca postojowe, garaże), jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenu oznaczonego MN, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
5. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 13

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się trwałą adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niekolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przebudowa ww. linii i urządzeń będzie możliwa po uzyskaniu warunków na ich przebudowę i zawarciu stosownej umowy o usunięcie kolizji. Koszt przebudowy będzie ponosił właściciel terenu lub inwestor projektowanego zagospodarowania.
2. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących i projektowanych ulicach.
3. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasie linii rozgraniczających ulic, jako sieci podziemne. 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 uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.
4. Dopuszcza się w granicach terenu określonego w § 4, wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych.

5. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na terenach własnych inwestora jako inwestycje towarzyszące – przy zachowaniu podstawowej funkcji terenu.
6. Ustala się w zakresie:
- 1) sieci wodociągowej – docelowo zaopatrzenie w wodę projektowanego zainwestowania z istniejącej sieci wodociągowej. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wód pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych. Właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie; nie stanowi to prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodno-prawnego,
 - 2) kanalizacji sanitarnej – odbiór ścieków komunalnych przez system grawitacyjno-ciśnieniowy do istniejącej kanalizacji wiejskiej. Dopuszcza się indywidualne oczyszczanie ścieków pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone,
 - 3) kanalizacji deszczowej – docelowo odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i rowy melioracyjne na warunkach określonych przez zarządcę (wymagane zezwolenie wodno-prawne). Dopuszcza się spływ powierzchniowy wód z dachów budynków i powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi. Dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczeniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 4) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z istniejącego gazociągu. Budowa rozdzielczej sieci gazowej na zasadach ujętych w Prawie energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych dostarczania paliwa gazowego,
 - 5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
 - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych lub projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnodostępnych,
 - c) w zależności od występującego zapotrzebowania na energię elektryczną, stosownie do potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu, dopuszcza się budowę nowych, kablowych, napowietrznych lub napowietrzno-kablowych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych. Realizacja na podstawie zawieranych umów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych i oceny ekonomicznej przedsięwzięcia,
 - d) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa ww. linii będzie możliwa po uzyskaniu z przedsiębiorstwa elektroenergetycznego warunków na przebudowę tych linii i zawarciu stosownej umowy o usunięcie kolizji, koszty pokrywa właściciel terenu lub inwestor zagospodarowania,
 - e) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych na nieruchomości inwestora, po wykonaniu bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dla istniejących i projektowanych struktur osadniczych. Dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych wynikających z technicznych warunków przyłączenia przedsiębiorstwa sieciowego. Docelowa wielkość działki będzie określona na etapie projektowania. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych - dopuszcza się ich usytuowanie w odległości 1,5 m od granic działki,
 - f) ustala się zachowanie normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, strefa kontrolowana korytarza infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 6) sieci telekomunikacyjnej – budowa i rozbudowa sieci. Wszelkie zadania inwestycyjne na terenach objętych planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami,
 - 7) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość uzyskania i rozprowadzania ciepła z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń.

R o z d z i a ł III

USTALENIA SZCZEGÓLNE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14

Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 MN:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolno stojąca.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) średnio powierzchnia nieruchomości ok. 1000 m²,
 - 2) w granicach wydzielonej nieruchomości dopuszcza się lokalizację:

- a) budynku mieszkalnego,
 - b) budynku mieszkalnego z usługami wbudowanymi,
 - c) garażu wolno stojącego,
 - d) obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15,
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 65%.
4. Charakterystyka zabudowy:
- 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - 3) wysokość posadowienia parteru: max 30 cm nad poziom terenu,
 - 4) ustala się dachy strome o:
 - a) kącie nachylenia głównych połaci min. 37°, max 45°,
 - b) symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - c) układzie dwu- lub wielospadowym,
 - d) układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do osi jezdni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy wydzielonej nieruchomości,
 - e) kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
 - f) dopuszcza się montaż okien połaciowych,
 - g) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia głównych połaci min. 25°, max 45° dla garaży i obiektów gospodarczych,
 - 5) bryła i wykończenie budynków powinny nawiązywać do istniejącej sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej. Należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych, takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne,
 - 6) w elewacjach dopuszcza się balkony i wykusze.

§ 15

Ustalenia dla terenu dróg wewnętrznych 1KDW:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5 m,
 - b) dostępność ulic nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia.

R o z d z i a ł I V

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD REALIZACJI PLANU

§ 16

Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Podziału nieruchomości można dokonać, gdy jest on zgodny z ustaleniami planu oraz warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
3. Powierzchnia, kształt geometryczny i położenie wydzielanych działek gruntu winna umożliwiać ich zagospodarowanie zgodnie z warunkami określonymi w planie, przy zachowaniu zasad kompozycji założenia urbanistycznego.
4. Wydzielone nieruchomości winny posiadać dostęp do drogi publicznej.

§ 17

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały – dopuszcza się użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.
2. Nie ustala się innego niż istniejące tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 18

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dla terenu określonego w § 1 ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

R o z d z i a ł V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 21

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kunice.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

TADEUSZ SUSZEK