

## UCHWAŁA NR XXXVIII/222/10

### Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 marca 2010r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obręb Pątnów Legnicki

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, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457; z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218; z 2008r. Nr 180 poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458), 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, z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413), w związku z uchwałą nr XX/121/08 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 września 2008 r. w/s przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obręb Pątnów Kolonia, 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 1997r. i zmienionego uchwałami Rady Gminy w Kunicach nr VIII/38/03 z dnia 27 czerwca 2003r., nr XXXII/191/05 z dnia 30 września 2005r., nr VII/37/07 z dnia 31 maja 2007r., nr XV/86/08 z dnia 19 marca 2008r., nr XX/119/08 z dnia 30 września 2008r. oraz nr XXXVIII/221/10 z dnia 30 marca 2010r., uchwała się co następuje:

#### Rozdział 1

### PRZEPISY OGÓLNE

#### § 1.

1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego, obręb Pątnów Legnicki, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu zawarte są w:
  - 1) tekście uchwały,
  - 2) rysunku planu w skali 1:2000 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”.

#### § 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1.,
- 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,
- 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 nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu,

- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren 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 nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż: 0,5m – dla okapów i gzymsów oraz 2,5 m – dla balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych.  
Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
- 9) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
- 10) **celach publicznych** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym stanowiące realizację między innymi ulic i obsługi komunikacji,
- 11) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność prowadzoną przez przedsiębiorców,
- 12) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku o wysokości standardowej dla danej funkcji, wraz poddaszem użytkowym (przeznaczonym na pobyt ludzi) z wyłączeniem piwnic i suterenu,
- 13) **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 połączeń dachowych,
- 14) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość 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,
- 15) **działce gruntu** – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej,
- 16) **wskaźniku zabudowy** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości,
- 17) **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,
- 18) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni niezabudowanej oraz nieutwardzonej, pokrytej roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni nieruchomości,
- 19) **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,
- 20) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 21) **Rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

### § 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1., pkt.1., położony w Gminie Kunice, o łącznej powierzchni ok. **9,72 ha**, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.
2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 2),
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2),
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 2),
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 2),

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 2),
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział 3),
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział 2),
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 4),
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (Rozdział 2),
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 2),
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 4),
- 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 4).
3. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziałach 2 i 4.
  4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:
    - 1) granice opracowania,
    - 2) przebieg linii rozgraniczających,
    - 3) symbole określające przeznaczenie terenu,
    - 4) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy.
  5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe w stosunku do poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Terenom, którym nadane zostały numery oraz oznaczenia literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 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.

## Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

### § 4. PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:
  - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - 3) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej,
  - 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - 5) **ZL** – tereny lasów,
  - 6) **KD D** – teren dróg dojazdowych,
  - 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.
2. Ustala się tereny dla których dopuszczono więcej niż jedno przeznaczenie terenu a poszczególne oznaczenia literowe określone w ust.1., zostały rozdzielone przecinkiem.

## § 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 (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.) oraz drogowej (drogi wewnętrzne),
  - 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 Rozdziale 3 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 przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyjątkiem realizacji dróg publicznych.
3. Oddziaływanie inwestycji na środowisko z tytułu prowadzonej działalności nie może w odniesieniu 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. Ustala się obowiązek wykonania jezdni, placów manewrowych, parkingów jako szczelne i nienasiąkliwe ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych, które należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych. Wody opadowe winny być podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.

9. 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.
10. Ustala się obowiązek wprowadzania w nowych obiektach, przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.
11. 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.
12. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
13. Zaleca się zachowanie wskazanej na rysunku zieleni wysokiej. Dopuszcza się wycinanie drzew lub krzewów zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz przepisami szczególnymi. Na inwestora występującego o zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów może być nałożony obowiązek dokonania nasadzeń rekompensujących.

#### § 7.

### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

1. Na terenie objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.
2. W przypadku odkrycia, podczas prac ziemnych, przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem inwestor jest zobowiązany zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest możliwe Wójta Gminy Kunice.

#### § 8.

### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

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

#### § 9.

### **PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarto w Rozdziale 3.

#### § 10.

### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

1. Teren objęty planem znajduje się częściowo w granicach udokumentowanego złoża węgla brunatnego "Legnica Pole Zachodnie".

#### § 11.

## SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1. Szczególne warunki zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3.

### § 12.

#### PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla:
  - 1) drogi dojazdowej **1KD D1/2**,
  - 2) dróg wewnętrznych **1KDW i 2KDW**.
2. Zaleca się wjazd na nieruchomość z drogi przylegającej do krótszego boku działki.  
Dla nieruchomości posiadających dostęp od drogi gminnej oraz od projektowanej drogi wewnętrznej, dopuszcza się możliwość ustalenia wjazdu od drogi gminnej.
3. Ustala się następujące parametry pasów drogowych i obiektów systemu komunikacyjnego:
  - 1) droga dojazdowa **1KD D1/2**:
    - a) docelowa szerokość w liniach rozgraniczających: 10-15 m,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania - min 6m,
    - c) elementy pasa drogowego: docelowo jezdnia o szerokości co najmniej 6 m, pasy postojowe, chodnik dwustronny, zieleń,
    - d) dostępność drogi nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
  - 2) droga wewnętrzna **1 KDW**:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
    - b) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 6m, pasy postojowe, chodnik dwustronny,
    - c) dostępność drogi nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
    - d) dopuszcza się odstąpienie od przeznaczenia terenu określonego w ust.1 pkt.2 oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami obowiązującymi dla terenów 1P,U, w przypadku gdy tereny 1P,U rozdzielone na rysunku planu drogą wewnętrzną 1KDW - będą zagospodarowywane jako jedna całość, a projekt zagospodarowania terenu, będzie zakładał optymalny dla inwestora układ dróg wewnętrznych,
  - 3) droga wewnętrzna **2 KDW**:
    - a) rezerwa terenu pod docelowy pas drogowy o szerokości – 10m,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania - min 6m,
    - c) elementy pasa drogowego: docelowo jezdnia o szerokości co najmniej 6m, pasy postojowe, chodnik,
    - d) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia.
4. Ustala się nakaz zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniach.  
W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zwiększenie stref wyznaczonych na rysunku planu.
5. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi a także kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.
6. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Należy zachować normatywną odległość projektowanych miejsc postojowych na samochody osobowe od terenów o innym przeznaczeniu.

### § 13.

## **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących i projektowanych ulicach.
2. Ustala się trwałą adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących 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 usunięciu kolizji. Koszt przebudowy będzie ponosił właściciel terenu lub inwestor projektowanego zagospodarowania.
3. Ustala się, że projektowane sieci zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i telekomunikację 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. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.
4. Dopuszcza się w granicach terenów określonych w § 4., wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem ust.6 pkt.6). 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 z systemu istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich. 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, bytowych i przemysłowych przez system grawitacyjno – ciśnieniowy do istniejącej i projektowanej kanalizacji wiejskiej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej - w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczone,
  - 3) kanalizacji wód opadowych – docelowo odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane 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 podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 4) sieci gazowej – docelowo zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej. Rozbudowa dystrybucyjnej sieci gazowej oraz przyłączanie odbiorców 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, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust.3. i 5.),
  - c) w zależności od występującego zapotrzebowania na energię elektryczną, stosownie do potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu, dopuszcza się rozbudowę kablowych, napowietrznych lub napowietrzno-kablowych linii elektroenergetycznych oraz budowę stacji transformatorowych oraz linii oświetlenia ulicznego. 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) ustala się przeniesienie objętych planem fragmentów napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV L-961, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu. Przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego możliwa po uzyskaniu z przedsiębiorstwa elektroenergetycznego warunków na przebudowę 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 nieruchomościach inwestorów, 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. Należy przewidzieć wydzielenie działek o szerokości 8m i długości 8,5m z możliwością bezpośredniego dojazdu od układu komunikacyjnego. 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 1,5m 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; Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 1MN, nie dopuszcza się lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych lub radiolokacyjnych w postaci wolnostojących wież bazowych lub lokalizowanych na budynkach instalacji przekaźnikowych (w tym urządzeń telefonii komórkowej),
- 7) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość uzyskania i rozprowadzania ciepła z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń.

Rozdział 3  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**  
**DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**

§ 14.

**Ustalenia dla terenów oznaczonych 1MN:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nieruchomości – 1000m<sup>2</sup>,



- 2) minimalna szerokość frontu nieruchomości – 24m,
  - 3) w granicach wydzielonej nieruchomości dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynku mieszkalnego,
    - b) budynku mieszkalnego z usługami wbudowanymi,
    - c) garażu wolnostojącego,
    - d) obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
  - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30;
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,65;
  - 7) w ustalonej minimalnej powierzchni nieruchomości, uwzględnia się sumę powierzchni wszystkich działek gruntu wchodzących w skład danej nieruchomości, w tym wydzielonych działek gruntu o przeznaczeniu – zieleń urządzona (1ZP), pod warunkiem zapewnienia w granicach danej nieruchomości możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej,
  - 8) tereny wydzielonych działek gruntu o przeznaczeniu – zieleń urządzona (1ZP), znajdujące się w granicach wydzielonej nieruchomości uwzględnia się jako powierzchnię czynną biologicznie. Dla terenu 1ZP – obowiązują ustalenia zawarte w § 16.,
  - 9) w obrębie każdej nieruchomości należy zlokalizować garaż lub stałe miejsce postojowe w ilości 1 boks garażowy/stanowisko postojowe na każde mieszkanie. Dopuszcza się garaże wolnostojące z wykluczeniem garaży typu „blaszak”;
  - 10) 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,
3. Charakterystyka zabudowy:
- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowy bliźniaczej,
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,5m,
  - 4) wysokość posadowienia parteru w przedziale: min 30 cm, max 90 cm nad poziom terenu, przy czym wysokość posadowienia budynków na działkach sąsiednich powinna być zbliżona (maksymalna różnica poziomu 50 cm),
  - 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - 6) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości,
  - 7) ustala się dachy strome o:
    - a) kącie nachylenia głównych połaci min 30°, 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 lukarn i okien połaciowych,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie dla garaży i obiektów gospodarczych,
  - 8) bryła i wykończenie budynków powinny nawiązywać do istniejącej w sąsiedztwie 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,
  - 9) w elewacjach dopuszcza się balkony i wykusze,

10) wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania w formie wysokich, murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru.

## § 15.

### **Ustalenia dla terenów oznaczonych 1U,P:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa oraz zabudowa produkcyjna obejmująca: zakłady przemysłowe, bazy i składy przedsiębiorstw budowlanych, transportowych i gospodarki komunalnej, składy i magazyny, wraz z obiektami towarzyszącymi.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nieruchomości 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00;
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,30,
  - 5) w ustalonej minimalnej powierzchni nieruchomości, uwzględnia się sumę powierzchni wszystkich działek gruntu wchodzących w skład danej nieruchomości, w tym wydzielonych działek gruntu o przeznaczeniu – zieleni urządzonej (1ZP), pod warunkiem zapewnienia w granicach danej nieruchomości możliwości realizacji funkcji usługowej lub produkcyjnej,
  - 6) tereny wydzielonych działek gruntu o przeznaczeniu – zieleni urządzonej (1ZP), znajdujące się w granicach wydzielonej nieruchomości uwzględnia się jako powierzchnię czynną biologicznie. Dla terenu 1ZP – obowiązują ustalenia zawarte w § 16.,
  - 7) dla terenów lub działek, dla których nie określono na rysunku planu linii zabudowy, w przypadku lokalizowania budynku należy stosować odległości od granicy działki, sąsiedniej zabudowy lub zainwestowania, wynikające z przepisów szczególnych;
  - 8) w obrębie nieruchomości należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością, z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym pasie drogowym,
  - 9) w przypadku gdy tereny 1P,U rozdzielone na rysunku planu drogą wewnętrzną 1KDW - będą zagospodarowywane jako jedna całość, a projekt zagospodarowania terenu, będzie zakładał optymalny dla inwestora układ dróg wewnętrznych, dopuszcza się odstępianie od realizacji drogi 1KDW oraz skweru 2ZP, w tym przypadku nie obowiązują również nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż drogi 1KDW,
3. Charakterystyka zabudowy:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 10m,
  - 3) wysokość posadowienia parteru: w przedziale 30 cm – 90 cm nad poziom terenu,
  - 4) zaleca się dachy strome o kącie nachylenia min 30°, dopuszcza się układ wielospadowy, układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do osi jezdni, pokrycie dachówką ceramiczną, lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki; dopuszcza się dach płaski lub asymetryczny,
  - 5) architektura budynków powinna harmonijnie łączyć zróżnicowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej i produkcyjnej. Budynki powinny cechować się wysokimi walorami estetycznymi. Dopuszcza się elewacje o zdecydowanej kolorystyce i przeważającym udziale powierzchni przeszklonych, zaleca się stosowanie materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno.

## § 16.

### **Ustalenia dla terenów oznaczonych 1ZP i 2ZP:**

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) 1ZP – tereny zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej,
  - 2) 2ZP – tereny zieleni urządzonej, skwer,

2. Tereny należy zagospodarować na podstawie kompleksowego projektu architektoniczno – dendrologicznego uwzględniającego zwarte pasma zieleni piętrowej o funkcji izolacyjnej.
3. Zagospodarowanie terenu 1ZP powinno umożliwiać realizację funkcji rekreacyjno – wypoczynkowych. Powierzchnia przeznaczona pod obiekty rekreacyjne nie może stanowić więcej niż 40% ogólnej powierzchni terenu 1 ZU.
4. Układ zieleni, należy kształtować z uwzględnieniem:
  - a) warunków wodno – gruntowych,
  - b) lokalizacji małej architektury,
  - c) zapewnienia odpowiednich warunków przewietrzania terenu.
5. Dopuszcza się podział terenu 1ZP w celu przyłączenia do sąsiednich nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14., ust.2., pkt.7. i pkt.8. i w § 15., ust.2., pkt.5. i pkt.6.,
6. Dopuszcza się odstępianie od przeznaczenia terenu określonego w ust.1 pkt.2 oraz zagospodarowanie terenu 2ZP zgodnie z ustaleniami obowiązującymi dla terenów 1P,U, w przypadku gdy tereny 1P,U rozdzielone na rysunku planu drogą wewnętrzną 1KDW - będą zagospodarowywane jako jedna całość, a projekt zagospodarowania terenu, będzie zakładał optymalny dla inwestora układ dróg wewnętrznych.

#### § 17.

##### **Ustalenia dla terenu oznaczonego 1ZL:**

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i tereny leśne.
2. Zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

#### Rozdział 4

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD REALIZACJI PLANU**

#### § 18.

### **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 ustalonych w planie dróg.

#### § 19.

### **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, zachowują one obecne użytkowanie.
2. Nie ustala się innego niż istniejące tymczasowego zagospodarowania terenów.

#### § 20.

### **STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATE, O KTÓREJ MOWA W art. 36 ust.4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

1. 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%.

Rozdział 5  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 21.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 22.

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

§ 23.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kunice.

Przewodniczący  
Rady Gminy w Kunicach

Tadeusz Suszek