

# UCHWAŁA XXX/150/01 RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 11 maja 2001 r.

## **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Północnego Zespołu Mieszkaniowego we wsi Kunice dla terenu działek nr 572/30 i 572/31, obręb Kunice**

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 89, poz. 104, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622 oraz z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775, oraz z 1999 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 88, poz. 985, Nr 95, poz. 1041) 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 i Nr 109, poz. 1157 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42 i Nr 14, poz. 124) w związku z uchwałą nr XXXV/211/98 Rady Gminy w Kunicach z dnia 10 czerwca 1998 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki o numerach 572/30 i 572/31 położonych w obrębie Kunice, uchwała się, co następuje:

### § 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie Kunice a obejmującego działki nr 572/30 i 572/31.

2. Ustalenia planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała,
- 2) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik 1 do uchwały,
- 3) zasady uzbrojenia inżynierskiego zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowią załącznik 2 i nie podlegają publikacji.

## R o z d z i a ł

### **PRZEPISY OGÓLNE**

### § 2

Ilekoć 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 1:1000, stanowiący załącznik 1 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

Przedmiotem ustaleń planu jest teren obejmujący działki nr 572/30 i 572/31 położone w obrębie Kunic o powierzchni łącznej 0,1055 ha.

#### 1. 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 nie pogarszające środowiska i oznaczonych literą:

A – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

B – ulica pieszo-jezdna.

### § 5

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.
2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

## § 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru ulic1 KUd 1 do KUI 1 (ul. Plaowa).
2. 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 2 do niniejszej uchwały, w zakresie: kanalizacji sanitarnej (ks), kanalizacji deszczowej (kd), sieci wodociągowej (w); zaopatrzenie w gaz przewodowy (g), sieci i urządzeń elektroenergetycznych (ustala się lokalizację trafostacji TE) oraz sieci telekomunikacyjnej (t).
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.

## § 9

Ustala się, zasadę ochrony dóbr kultury – wszelka działalność w obrębie stanowiska archeologicznego ingerująca poniżej warstwy ornej może być dopuszczona po przeprowadzeniu badań ratowniczo-wyko-paliskowych na koszt inwestora i po uzyskaniu zezwolenia Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

## § 10

Ustala się następujące zasady przeprowadzenia podziału terenu:

- 1) podział terenu w celu wydzielenia nieruchomości pod realizację celów publicznych następuje na wniosek Gminy lub właściciela terenu (dot. ulicy pieszo-jezdnej i trafostacji),
- 2) pozostałą część działki nr 572/30 przyłączyć do działki 572/11.

## § 11

Ustala się następujące zasady zagospodarowania i za-budowy terenu:

- 1) usytuowanie budynku na działce powinno być zgodne z nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 2) wszelkie obiekty budowlane powinny być dostosowane do otoczenia pod względem formy architektonicznej – podobne lub zbliżone w formie: ganki, kapy, lukarny lub okna połaciowe, okiennice, tarasy, balustrady, furtki, ogrodzenia,
- 3) w zewnętrznym wykończeniu realizowanych budynków zaleca się stosowanie materiałów miejscowych: kamienia łamanego – w formie rodzimej lub częściowo obrobionej, cegły klinkierowej, drewna jako: okładziny ścian, balustrad, wykończenia okapów, szczytów, okiennic, stolarki okiennej i drzwiowej,
- 4) ogrodzenie działki powinno występować jako:
  - a) przeszłowe, wysokość maks. 1,5 m w tym min. 70% ażuru, zaleca się stosowanie kombinacji na bazie kamienia, drewna, elementów metaloplastyki; należy unikać bloczków prefabrykowanych lub półfabrykatów betonowych, a także wysokich murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru,
  - b) strzyżony żywopłot (gatunki takie jak: lugustr, cis, grab) maks. wysokość 1,5 m,
  - c) ciągły szpaler niskich roślin ozdobnych (rododendrony, azalie, róże, mahonia) maks. wysokość 1,0 m.

Należy utrzymać ciągłość jednego rodzaju ogrodzenia wzdłuż każdej z ulic.

5) popiera się zakładanie przed frontem budynków:

- a) ogrodów kwiatowych,
- b) trawników strzyżonych,

c) ogrodów na bazie krzewów iglastych – zimozielonych (cis, żywotniki, cyprysiki, jałowce),

d) sadzenie roślinności pnącej (bluszcz, winobluszcz, winorośl).

Należy unikać nadmiernego zadrzewienia, zasłaniającego elewacje budynku.

6) ustala się formę dachu jako – dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni, układ dominującej kalenicy – równoległy do drogi, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki; zaleca się stosowanie okien połaciowych oraz unikanie nadmiernie rozbudowanej formy dachu poprzez niestosowanie lukarnów. Popiera się niewielkie ganki – opatrzone spadzistym dachem jako element wspólny dla zabudowy wzdłuż danej ulicy.

## R o z d z i a ł II

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### § 12

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej,

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

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 – 30 cm nad poziom terenu;

c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

d) kształt budynku – horyzontalny,

e) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt 6,

f) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu "siding",

4) zasady podziału terenu i zagospodarowania wg § 10,

5) linie zabudowy:

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

6) ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami § 11 pkt 4,

b) wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winny zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie tej decyzji,

7) zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

8) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego D1 KUd 1:

– przeznaczenie podstawowe: ulica pieszo-jezdna.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego 3 TE:

– przeznaczenie podstawowe: trafostacja wg § 7.

## 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 nie wcześniej niż w następnym roku budżetowym, po jej wejściu w życie.

#### § 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 Zarządowi Gminy Kunice.

§ 18

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

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
JANINA WĄGRODNA