

# UCHWAŁA NR XXX/155/01 RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 11 maja 2001 r.

## **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenu działek nr 73/2, 404/3, obręb Pałnów Legnicki**

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 działek nr 73/2 i 404/3 położonych w obrębie Pałnów Legnicki, uchwała się, co następuje:

### § 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 73/2 i 404/3 położonych we wsi Pałnów Legnicki.

2. Ustalenia planu stanowią:

1) niniejsza uchwała,

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

3) zasada przeprowadzenia niezbędnej linii elektroenergetycznej w skali 1:10 000, stanowiąca załącznik nr 2 do uchwały.

## 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 1:2000, 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

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren obejmujący działki nr 73/2 i 404/3 położone w obrębie Państw Legnicki o powierzchni 2,39 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 nie pogarszające środowiska i oznaczonych literą:

A – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

### § 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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru drogą gminną relacji Legnica – P1tnów – Prochowice kategorii KUI 1 (lokalna), przebieg w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru poprzez drogi kategorii KUd 1 (dojazdowa) – 10 m w liniach rozgraniczających (1 KUd 1, 2 Kud 1).

Dla działki nr 404/3 pas terenu o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających pod przebieg drogi dojazdowej – KUd 1 został wydzielony bezpośrednio z obszaru działki.

3. Teren działki nr 73/2 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 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 1 do niniejszej uchwały w zakresie:

1) kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ocieków grawitacyjnie do istniejącej w drodze KUI 1 kanalizacji wiejskiej k o 200,

2) kanalizacji deszczowej – do czasu realizacji systemowych, powierzchniowe odprowadzanie wód deszczowych,

3) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z wiejskiego gazociągu g o 63 i g o 90 w drodze KUI 1,

4) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z wiejskiego wodociągu w o 160 w drodze KUI 1,

5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

- dla obiektów z przyłączami napowietrznymi lub kablowymi ze złączami kablowymi zlokalizowanymi w granicy działki,
- realizacja połączenia z siecią śr. napięcia L-224 wymaga opracowania odrębnego planu dla przebiegu linii elektroenergetycznej,

6) sieci telekomunikacyjnej – od istniejących układów telekomunikacyjnych (obowiązuje uzgodnienie SR Wr/02/DLP/10126/00/AK z 1 grudnia 2000 r.).

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 wprowadzić zieleń izolacyjną od dróg i usług oraz zieleń 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.

## § 9

Ustala się następujące zasady przeprowadzenia podziału terenu:

1) podział terenu w celu wydzielenia nieruchomości pod realizację celów publicznych następuje na wniosek właściciela terenu na podstawie przyjętego rysunku planu lub na podstawie innego rozwiązania zgodnego z zasadami podziału zawartymi w niniejszej uchwale,

2) podział terenu pod wydzielenie działek następuje na wniosek właściciela nieruchomości na podstawie przyjętego rysunku planu lub na podstawie innego rozwiązania zgodnego z zasadami podziału zawartymi w niniejszej uchwale.

## R o z d z i a ł I I

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

## § 10

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

2) 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) kształt budynku – horyzontalny,

e) dach – dwu- lub wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni, układ kalenicy dominującej równoległy do drogi KUI 1, 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,

f) nie zaleca się stosowanie plastikowych elementów typu “siding”,

g) 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,

3) zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) niewskazany podział terenu,

b) wjazd na posesję zgodny z rysunkiem planu, zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec. Nie popiera się stosowania kostki betonowej oraz innych betonowych półfabrykatów.

4) linie zabudowy:

a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

5) ogrodzenie:

a) przeszłowe 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 ogrodzenia na jaskrawe kolory.

Ogrodzenie powinno posiadać wnękę na punkt gromadzenia odpadów.

c) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie tej decyzji,

6) zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

7) obsługa komunikacyjna terenu – jak na rysunku planu.

## 2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 MNU:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe, obojętne dla środowiska i otoczenia,

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 lub wielokrotność rzutu prostokątnego,

d) kształt budynku – horyzontalny,

e) dach – wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni, układ dominującej kalenicy równoległy do drogi dojazdowej 2 KUd 1, 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 1, zalecane pokrycie dachówką lub innym materiałem w jej kolorze,

f) forma ganku powinna być ujednoczona dla wszystkich zabudowań mieszkalnych wzdłuż drogi 2 KUd 1, zaleca się ganek o dachu wielospadowym, krytym dachówką lub innym materiałem w jej kolorze, zalecane to samo tworzywo, którym pokryty jest dach budynku),

g) 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,

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

4) zasady podziału i zagospodarowania terenu:

a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu, powierzchnia pow. 10 ar,

b) dopuszcza się podział wyznaczonych nieruchomości przy zachowaniu min. frontu działki 24 m, powierzchni nie mniejszej niż 10 ar oraz zapewnieniu obsługi komunikacyjnej od strony drogi 2 KUd 1.

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,

5) linie zabudowy:

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

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

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. 1,2 m,

d) między posesjami dopuszczalna siatka metalowa.

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie tej decyzji,

7) zasady uzbrojenia terenu wg § 7:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez wybudowanie trafostacji (TE) i zasilanie jej,

8) obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

### R o z d z i a ł III

## **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

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

## § 12

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.

## § 13

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.

## § 14

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).

## § 15

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

## § 16

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

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
JANINA WĄGRODNA