

UCHWAŁA NR XXXV/181/01 RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 19 listopada 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenu działek nr 59, 60, 106, 125, 127, 128/3, 128/4, obręb Jaśkowice Legnickie

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 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041; z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 89, poz. 971) 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, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085), w związku z uchwałami Rady Gminy w Kunicach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nr XXXV/ /211/98 z dnia 10 czerwca 1998 r. dla działek nr 60 i 125 oraz nr IX/64/99 z dnia 5 maja 1999 r. dla działek nr 59, 106, 127, 128/3 i 128/4 położonych w obrębie Jaśkowice Legnickie uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 59, 60, 106, 125, 127, 128/3, 128/4 w obrębie Jaśkowice Legnickie.

2. Ustalenia planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała,
- 2) rysunek planu wraz z ideogramem zasad uzbrojenia inżynierskiego w skali 1:2000, stanowiący załącznik 1 do niniejszej uchwały,
- 3) zasada przeprowadzenia niezbędnej linii elektroenergetycznej w skali 1:10 000, stanowiąca załącznik 2 do niniejszej 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 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 59, 60, 106, 125, 127, 128/3, 128/4 – obręb Jaśkowice Legnickie o pow. 3,31 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 urządzania 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 mieszkaniowo-usługowej.

§ 5

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

§ 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru drogą relacji Rosochata–Jaśkowice Legnickie –Spalona, kategorii KUI 1/2 o parametrach 15 m w liniach rozgraniczających.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru realizowaną przez:
 - 2.1. KUI 1/2 (lokalna) –12 m w liniach rozgraniczających,
 - 2.2. KUd 1/2 (dojazdowa) – 10 m w liniach rozgraniczających.
3. 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:

3.1. kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków przez system grawitacyjno-ciśnieniowy do kanalizacji wiejskiej (k O 63 i k O 110),

3.2. kanalizacji deszczowej – powierzchniowe przez system odstożników do Jeziora Jaśkowickiego (wymagane pozwolenie wodnoprawne),

3.4. sieci wodociągowej – z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej w O 100 poprzez budowę sieci rozdzielczej,

3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych – zasilanie z sieci średniego napięcia L-259 – realizacja połączenia wymaga opracowania odrębnego planu dla przebiegu linii,

3.6. sieci telekomunikacyjnej (obowiązuje uzgodnienie SR Wr/02/DLP/10126/00/AK z 1 grudnia 2000 r.) – z istniejącej sieci kablowo-napo-wietrznej poprzez budowę kanalizacji rozdzielczej.

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,

5) należy wprowadzić zieleń wysoką na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych związanych z ciekami oraz wzdłuż linii energetycznej,

6) wymagane zabezpieczenie przed wodami powodziowymi.

§ 9

Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) Usytuowanie budynku na działce, zgodne z obowiązującą oraz nieprzekraczalną linią zabudowy.

2) Wszelkie obiekty budowlane, dostosowane do otoczenia pod względem formy architektonicznej – podobne lub zbliżone w formie: ganki, okapy, lukarny lub okna połaciowe, okiennice, tarasy, balustrady, furtki, ogrodzenia.

3) Wszelkie elementy wykończeniowe elewacji budynku oraz elementy małej architektury powinny bazować na materiałach naturalnych typu: kamień łamany – w formie rodzimej lub częściowo obrobionej, cegła klinkierowa, ceramika budowlana, elementy metaloplastyki, drewno.

4) Ogrodzenie działki:

a) przęsłowe, wys. maks. 1,5 m, w tym min. 70% ażuru, zaleca się stosowanie kombinacji na bazie kamienia, elementów metaloplastyki, drewna; należy unikać bloczków prefabrykowanych, półfabrykatów betonowych, a także wysokich murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru oraz ogrodzeń z siatki zwłaszcza od strony ulicy dojazdowej,

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

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

Nie należy malować ogrodzenia na jaskrawe kolory.

Ogrodzenie powinno posiadać wnękę na punkt gromadzenia odpadów.

5) Wjazdy na posesję zgodne z rysunkiem planu. Zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec.

6) Popiera się zakładanie przed frontem budynków:

a) ogrodów kwiatowych,

b) trawników strzyżonych,

c) ogrodów na bazie krzewów iglastych,

d) sadzenie roślinności pnącej w celu porośnięcia budynku oraz ogrodzenia.

Wyklucza się nadmierne zadrzewienie, zasłaniające elewacje budynków.

7) Ustala się formę dachu jako dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze. Zaleca się unikanie nadmiernie rozbudowanej formy dachu poprzez nie stosowanie lukarn na rzecz okien połaciowych.

8) Forma architektoniczna ganku powinna być spójna z formą całego budynku mieszkalnego, winna posiadać dach dwu- lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki. Należy dążyć, aby forma ganku była zbliżona dla wszystkich nowo projektowanych domów mieszkalnych.

R o z d z i a ł I I

Przepisy szczegółowe

§ 10

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU:

1.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

1.2. przeznaczenie dopuszczalne – usługi podstawowe,

1.3. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba 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 § 9 pkt 7,

f) forma architektoniczna oraz zagospodarowanie terenu zgodna z ustaleniami w § 9 pkt 2, 3, 8 i 9,

1.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu, min. front działki – 24 m, min. pow. działki 10 arów,

b) należy wykluczyć spod zabudowy części posesji o złych warunkach fizjograficznych związanych z jeziorem i ciekim wodnym,

c) posadowienie zabudowy mieszkaniowej wymaga zabezpieczenia terenu przed wodami powodziowymi,

d) dla terenów działek, oznaczonych symbolem A.1.1. MNU (dwie działki usytuowane po wschodniej stronie terenu A.1 MNU), obowiązuje lokalizacja obiektów na działce zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1 i 2, ust. 4 pkt 1 i 2, ust. 6 oraz ust. 7 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 15, poz. 140),

1.5. linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

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

1.6. ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 4,

1.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7 oraz:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną:

– wymagana budowa stacji transformatorowej,

– zasilanie stacji z linii średniego napięcia I-259 wg szczegółowych warunków wydanych przez ZE – Legnica (zapotrzebowanie mocy 43,5 kW),

– projektowane obiekty zasilić liniami napowietrzno-kablowej WN prowadzonej wzdłuż ul. KUd 1/2 w pasie przyległym do granicy działek,

– przyłącza zaopatrzyć w wyłączniki umożliwiającej obsługę przez służby ZP,

– linię n/n powiązać z istniejącą siecią n/n na terenie wsi,

– oświetlenie uliczne – wymagane natężenie ulicy KUd – powyżej 2 lx,

1.8. obsługa komunikacyjna droga KUd 1/2 tak jak na rysunku planu; w celu wydzielenia pasa drogowego konieczna zmiana zagospodarowania działek nr 128/2 oraz 126.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 MNU:

2.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkalno-usługowa,

2.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

2.3. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba 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 prostokąt lub jego wielokrotność,

d) kształt budynku – horyzontalny,

e) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 7,

f) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9,

2.4. zasady podziału i zagospodarowania terenu:

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

b) min. szerokość frontu działki 24 m oraz zalecana powierzchnia pow. 10 arów,

2.5. linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

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

2.6. ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 4,

2.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7 oraz:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii n/n – przyłącza napowietrzne (zapotrzebowanie mocy 12 kW),

2.7. obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu – poprzez układ sięgaczowy.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.3 MNU:

3.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

3.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

3.3. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba 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 § 9 pkt 7,

f) forma architektoniczna oraz wykończenie zgodne z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2, 3, 8, 9,

3.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

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

b) min. szerokość frontu działki 24 m,

c) zabudowa zlokalizowana jedynie wzdłuż drogi KUI 1/2 w kierunku Kunic,

3.5. linie zabudowy:

a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg wg rysunku planu,

3.6. ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 4,

3.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7 oraz:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej (zapotrzebowanie mocy – 17 kW),

3.8. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

R o z d z i a ł III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11

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 na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

§ 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/77/99 Rady Gminy w Kunicach z dnia 7 listopada 1991 r. (Dz. Urz. Województwa Legnickiego Nr 22, poz. 145).

§ 15

Wykonanie niniejszej 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