

UCHWAŁA NR XXXV/182/01 RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 19 listopada 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej jednostki mieszaniowej terenu działek nr 3/15, 3/16, 3/17, 3/19, 3/20, 4, 5, 8/1, 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 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 3/15, 3/16, 3/17, 4, 5, nr IX/64/99 z dnia 5 maja 1999 r. dla działki nr 8/1 oraz XXI/104/2000 z dnia 28 czerwca 2000 r. dla działek nr 3/19, 3/20 położonych w obrębie Kunice uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 3/15, 3/16, 3/17, 3/19, 3/20, 4, 5, 8/1 położonych w obrębie Kunice.

2. Ustalenia planu stanowią:

1) niniejsza uchwała,

2) rysunek planu wraz z ideogramem zasad uzbrojenia inżynierskiego w skali 1:2000, stanowiący załącznik 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 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 3/15, 3/16, 3/17, 3/19, 3/20, 4, 5, 8/1 położone we wsi Kunice. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 7,5763 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 krajową nr 94 relacji Legnica – Prochowice kategorii KUg 1/2, szerokość ulicy w liniach rozgraniczających wynosi 40 m. Niezbędny projektowany pas terenu pod przebieg ww. ulicy może być zmniejszony na wniosek zarządcy drogi.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru realizowaną przez:
 - 2.1. KUd 1/2 (dojazdowa) – 10 m w liniach rozgraniczających (dla A.1 MNU – 12 m w liniach rozgraniczających),
 - 2.2. ścieżki rowerowe o szer. min. 1,0 m, gdy są jednokierunkowe, i 2,5 m przy połączeniu z ruchem pieszym realizowane wzdłuż ulic i ciągów pieszych.
3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami 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 do niniejszej uchwały, w zakresie:

3.1. kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków grawitacyjnie poprzez projektowaną pompownię ścieków (TK) do układu tłocznego kanalizacji prowadzącej ścieki do oczyszczalni dla m. Legnicy,

3.2. kanalizacji deszczowej – realizacja kanalizacji z odstojnikami, odbiornikiem będą rowy przydrożne, a następnie potok Wierzbiak (wymagane uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego),

3.3. sieci gazowej – zasilanie w gaz przewodowy z istniejącej sieci gazowej, poprzez wpięcie do projektowanego gazociągu Ø 63 od istniejącego układu sieciowego,

3.4. sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w Ø110 poprzez wpięcie projektowanej sieci do istniejącego układu, uzbrojenie sieci w hydranty ppoż. HP 80,

3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

– rozbudowa sieci od projektowanej stacji TE,

– pas terenu pod linią EN o szerokości linii plus 10 m od skrajnych przewodów z obydwu stron nie może być wykorzystywany pod lokalizację zabudowy, stały pobyt ludzi oraz składowanie materiałów; odległość pionowa przewodów linii od drogi winna wynosić min. 7,2 m,

3.6. sieci telekomunikacyjnej – rozbudowa sieci z istniejącego w drodze wojewódzkiej nr 94 doziemnego kabla telefonicznego (obowiązuje uzgodnienie SR Wr/02/DLP/10126/00/AK z 1 grudnia 2000 r.),

3.7. 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 niezagrożający środowisku naturalnemu,

4) należy wprowadzić zieleni izolacyjną wzdłuż drogi nr 94 oraz 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 utrzymać roślinność w obrębie niszy zalewowej wodami powodziowymi oraz na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych.

§ 9

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu działek budowlanych:

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

2. Wszelkie obiekty budowlane na działce, dostosowane do otoczenia pod względem formy architektonicznej oraz spójności z istniejącą w tym rejonie zabudową. Ujednolicone w formie: ganki, okapy, balustrady, tarasy, okiennice, bramy, furtki itp.

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) przeszłowe (1,5 m) 70% ażuru – zalecana kombinacja na bazie drewna, cegły, kamienia, metaloplastyki,

b) żywopłot z ewentualną siatką (1,5 m),

c) szpaler roślin ozdobnych,

d) siatka metalowa – dopuszczalne jedynie na granicach pomiędzy działkami.

Ogrodzenie powinno posiadać zamykaną lub niezamykaną wnękę na punkt gromadzenia odpadów.

Nie dopuszcza się ogrodzenia w całości murowanego, pozbawionego ażuru.

Nie należy malować ogrodzenia na jaskrawe, dysharmonijne kolory.

5. Wjazdy na posesje zgodne z rysunkiem planu.

6. Popiera się zakładanie przed frontem budynków:

- a) ogrodów kwiatowych,
- b) trawników strzyżonych,
- c) ogrodów na bazie roślinności zimozielonej,
- d) sadzenie roślinności pnącej.

Zaleca się wprowadzenie szpaleru niskich drzew wzdłuż każdej z ulic w liniach pasa ulicy.

Wyklucza się nadmierne zagęszczenie roślinności wysokiej zasłaniające elewację budynku.

7. Dach – (dwu- lub wielospadowy) symetryczny 37–45 stopni, zaleca się unikanie nadmierne rozbudowanej formy. Kryty dachówką lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki. Pozostałe zabudowania na działce, dopuszczalny spadek 25–45 stopni.

8. Ganki – forma ganku, nawiązująca do zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach, dach dwu- lub wielospadowy, kryty dachówką.

R o z d z i a ł II

Przepisy szczegółowe

§ 10

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU:

1.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej,

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 – 90 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 elewacji zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9,

1.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

- a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu,
- b) min. szerokość frontu działki – 24 m, zalecana powierzchnia działek pow. 10 arów,
- c) północna część działek budowlanych wykluczona spod zabudowy mieszkaniowej (złe warunki fizjograficzne), wskazane intensywne obsadzenie terenów zielenią,
- d) południową część terenu należy obsadzić zielenią izolacyjną (strefa ochronna złoża surowców ceramiki budowlanej "Jadwiga-Kunice II"),

1.5. linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na 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,

1.8. obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 MNU:

2.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa,

2.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi obojętne dla środowiska oraz otoczenia,

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 prostokątny,
- d) kształt budynku – horyzontalny,
- e) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 7, dominująca kalenica – układ tak jak na rysunku planu,
- f) forma architektoniczna zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2, 3, 8,

2.4. zasady podziału i zagospodarowania terenu:

- a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu,
- b) min. szerokość frontu 24 m, min. powierzchnia pow. 10 arów,
- c) teren obsługiwany przez sięgacz komunikacyjny nie powinien ulegać dalszym podziałom, a także istniejący na tym terenie las powinien zostać nienaruszony,
- d) należy utrzymać istniejącą oraz wprowadzić nową zieleń wysoką i średnią na terenach w obrębie linii zalewowej wodami powodziowymi,

2.5. linie zabudowy:

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

2.6. ogrodzenie:

- a) forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 4,
- b) jednolity typ ogrodzenia dla obu wydzielonych działek,

2.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7.

2.8. 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 stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

– 0% – dla działek nr 3/15, 3/16, 3/17, 4 i 5,

– 15% – dla działek nr 3/19, 3/20 i 8/1.

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/77/91 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