

## UCHWAŁA NR X/45/03 RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 30 września 2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej terenu działek nr: 65 (część), 87/2, 88, 95/6, 100/2, 126/1, 141, 335/1, 336/2 (część), 338/4 (część), 338/5 (część), 339/3, 353/1 (część), 364/3, obręb Grzybiany**

Na podstawie art. 7, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717), oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717), w związku z 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, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112), w związku z uchwałą nr XLI/219/02 Rady Gminy w Kunicach z dnia 26 czerwca 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 65 (część), 87/2, 88, 95/6, 100/2, 126/1, 141, 335/1, 336/2 (część), 338/4 (część), 338/5 (część), 339/3, 353/1 (część), 364/3, obręb Grzybiany, uchwała się, co następuje:

### § 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 65 (część), 87/2, 88, 95/6, 100/2, 126/1, 141, 335/1, 336/2 (część), 338/4 (część), 338/5 (część), 339/3, 353/1 (część), 364/3 położonych w obrębie Grzybiany.

2. Ustalenia planu stanowią:

1) uchwała,

2) rysunek planu wraz z ideogramem zasad uzbrojenia inżynieryjnego w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik 1, załącznik 2 i załącznik 3 do uchwały,

3) rysunek zasady obsługi w zakresie energii elektrycznej w skali 1:10 000 stanowiący załącznik 4 do 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, załącznik 2 i załącznik 3 do 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 65 (część), 87/2, 88, 95/6, 100/2, 126/1, 141, 335/1, 336/2 (część), 338/4 (część), 338/5 (część), 339/3, 353/1 (część), 364/3 położone w obrębie Grzybiany o łącznej powierzchni 3,48 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 urządzenia 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 Legnica – Grzybiany klasy KUz2/2, Grzybiany – Rosochata klasy KUz1/2 oraz Grzybiany – Ruja klasy KUI „,

2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru realizowaną przez:

2.1. KUI „ (lokalna) – przebieg w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,

2.2. KUd „ (dojazdowa) – 10 m w liniach rozgraniczających,

2.3. ścieżki rowerowe o szer. min 1,0 m, gdy są jednokierunkowe i 2,5 m przy połączeniu z ruchem pieszym realizowane wzdłuż ulic.

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 1, załącznika 2 i załącznika 3 do uchwały, w zakresie:

3.1. kanalizacji sanitarnej – odbiór ścieków z projektowanej zabudowy przez istniejące kanały oraz system ciśnieniowo-grawitacyjny,

3.2. kanalizacji deszczowej – do czasu realizacji rozwiązań systemowych, odprowadzanie powierzchniowe wód deszczowych,

3.3. sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z istniejącej sieci gazowej poprzez włączenie projektowanej sieci rozdzielczej w istniejący układ gazociągów; przyłączanie odbiorców do sieci oraz rozbudowa sieci gazowej odbywa się w oparciu o aktualne przepisy,

3.4. sieci wodociągowej – rozbudowa sieci podłączonej do wiejskiego systemu wodociągów,

3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych – oświetlenie projektowanych ulic: KUd – wymagane natężenie powyżej 2Lx a, KUI – wymagana luminacja 0,5 – 1 cd/m<sup>2</sup>

przebudowa EN 20 kV przedstawiona została w planie jako zasada której realizacja wymaga opracowania odrębnego planu dla linii energetycznej,

3.6. sieci telekomunikacyjnej – kanalizacja telefoniczna w projektowanych chodnikach; wszelkie zadania inwestycyjne na obszarze objętym planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z właścicielem sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami.

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 wodnymi,
- 6) w części północnej działki nr 65 należy wprowadzić zieleń izolacyjną od projektowanej kopalni iłłów "Kunice III".

#### § 9

Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury:

– ze względu na lokalizację stanowisk archeologicznych w trakcie prowadzenia prac ziemnych przy inwestycji należy zapewnić nadzór archeologiczny, w razie naruszenia substancji zabytkowej stanowiska należy przeprowadzić archeologiczne badania ratownicze. Koszt prac archeologicznych pokrywa inwestor. Na tego typu prace należy uzyskać zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### § 10

Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 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) przęsłowe (1,5 m) 70% ażuru – 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 zgodnie z rysunkiem planu.

6) Ustala 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 zagęszczenia roślinności wysokiej zasłaniające elewację budynku.

7) Dach – dwu- lub wielospadowy symetryczny 37–45 stopni, (popiera się formę nadmiernie nierozbudowaną), 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 – popiera się ujednoczenie formy ganku oraz nawiązanie do zabudowy istniejącej na sąsiednich działkach, zalecany dach dwu (wielospadowy) kryty dachówką.

9) Jasna elewacja. Nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu "siding".

## R o z d z i a ł I I

### Przepisy szczegółowe

#### § 11

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.12 MNU:

1.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

1.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi obojętne dla środowiska,

### 1.3. charakterystyka zabudowy:

- a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, max wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,
- b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu,
- c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,
- d) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 7,
- e) zewnętrzne wykończenie zgodne z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2, 3, 8, 9,

### 1.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

- a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu,
- b) min. szerokość frontu działki – 30 m, zalecana powierzchnia działek pow. 10 arów,
- c) na terenie działek najbardziej wysuniętych na północ należy wprowadzić zieleni izolacyjną od projektowanej kopalni łoż "Kunice III",
- d) wjazdy zgodne z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 5,

### 1.5. linie zabudowy:

- a) 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:

– liniami napowietrznymi, kablowymi lub napowietrzno-kablowymi nn. ze stacji transformatorowych zaprojektowanych dla terenów sąsiednich,

1.8. obsługa komunikacyjna terenu zrealizowana jest poprzez drogi KUI " oraz KUd ". Wydzielenie pasa terenu pod realizację drogi KUd " obsługującej projektowaną zabudowę wymaga zgody właścicieli działek nr 86/3, 72.

## 2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.13 MNU, A.14 MNU:

2.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

2.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

### 2.3 charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,

b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu;

c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

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

e) zewnętrzne wykończenie zgodne z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2, 3, 8, 9,

#### 2.4. zasady podziału i zagospodarowania terenu:

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

b) min. szerokość frontu 24 m,

c) wjazdy tak jak na rysunku planu,

d) w przypadku terenu A.14 MNU występuje możliwość wtórnego podziału działki. Dostępność komunikacyjna przez istniejącą drogę gruntową.

#### 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,

#### 2.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7, oraz:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną – linią niskiego napięcia napowietrzną, kablową lub napowietrzno-kablową ze stacji transformatorowej, wymagana przebudowa linii SN kolidującej z terenu, włączenie do istniejącej sieci napowietrzno-kablowej,

#### 2.8. obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

#### 3. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.15 MNU:

3.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, obojętna dla środowiska ,

3.2. przeznaczenie dopuszczalne: obiekty garażowe, zieleń towarzysząca,

#### 3.3. charakterystyka zabudowy :

a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza , max wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,

- b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 90 cm nad poziom terenu,
- c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,
- d) dach – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 7,
- e) elewacja i forma arch. budynku – zgodnie z § 9 pkt 2, 3, 8, 9,

#### 3.4. Zasady podziału terenu i zagospodarowania.

- a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu,
- b) szerokość frontu działki min. 30 m, min. pow. działki ok. 10 arów,
- c) istnieje możliwość wydzielenia trzech działek na posesji nr 335/1 pod warunkiem przeprowadzenia przez teren ww. działki drogi dojazdowej do "wtórnie" wydzielonej posesji,
- d) wjazdy zgodne z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 5,
- e) należy wprowadzić intensywną zieleń wysoką oraz średnią na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych,

#### 3.5. linie zabudowy:

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

#### 3.6. ogrodzenie:

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

#### 3.7. zasady uzbrojenia terenu:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej,
  - wskazane przeniesienie linii energetycznej EN 20kV poza zabudowę (wymagany odrębny plan przebudowy),

#### 3.8. obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

#### 4. Ustalenia dla terenów oznaczonych: A.16 MNU:

- 4.1. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- 4.2. przeznaczenie dopuszczalne – usługi obojętne dla środowiska

#### 4.3. charakterystyka zabudowy:

- a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,



- b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 90 cm nad poziom terenu,
- c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,
- d) dach – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 7,
- e) elewacja i forma arch. budynku – zgodnie z § 9 pkt 2, 3, 8, 9,

4.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

- a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu,
- b) szerokość frontu działki min. 24 m, min. powierzchnia działki 10 arów,
- c) wjazdy zgodne z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 5,
- d) należy wprowadzić zielenń wysoką – ozdobną oraz izolacyjną w pasie linii rozgraniczających ulic,

4.5. linie zabudowy:

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

4.6. ogrodzenie:

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

4.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

4.8. obsługa komunikacyjna terenu zrealizowana przez drogi dojazdowe obsługujące projektowaną zabudowę wymaga zgody właścicieli działek nr 341/1, 341/2, 348/2, 356, 357/1, 357/2, 359/1, 360/1.

### R o z d z i a ł III

#### **Przepisy początkowe i końcowe**

##### § 12

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

##### § 13

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.

§ 14

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.

§ 15

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).

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 17

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
ZDZISŁAW TERSA