

UCHWAŁA NR X/50/03 RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 30 września 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej terenu działek nr: 54/1 i 54/2, obręb Jaśkowice Legnickie

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), 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 działek nr: 54/1 i 54/2 położonych w obrębie Jaśkowice Legnickie, uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr: 54/1 i 54/2 w obrębie Jaśkowice Legnickie.

2. Ustalenia planu stanowią:

1) uchwała,

2) rysunek planu wraz z ideogramem zasad uzbrojenia inżynierskiego w skali 1:2000 stanowiący załącznik 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 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: 54/1 i 54/2 – obręb Jaśkowice Legnickie o pow. 0,15 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 mieszkalno-usługowej.

§ 5

Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru:

a) drogą relacji Rosochata – Jaśkowice Legnickie – Spalona, kategorii KUI ~ – 15 m w liniach rozgraniczających,

b) drogą relacji Kunice – Jaśkowice Legnickie, kategorii KUI ~ (lokalna) – 12 m w liniach rozgraniczających.

2. 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 uchwały w zakresie:

3.1. kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków przez system grawitacyjno-ciśnieniowy do kanalizacji wiejskiej,

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

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

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

3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych – zasilanie z istniejącej sieci niskiego napięcia,

3.6. sieci telekomunikacyjnej – z istniejącej sieci kablowo-napowietrznej poprzez budowę kanalizacji rozdzielczej; 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) wymagane zabezpieczenie przed wodami powodziowymi.

Przepisy szczegółowe

§ 9

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.4 MNU:

1.1. przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

1.2. przeznaczenie dopuszczalne – usługi podstawowe,

1.3. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, max 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) 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 niestosowanie lukarnów na rzecz okien połaciowych,

e) forma architektoniczna:

– 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.

– 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,

– 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 nowoprojektowanych domów mieszkalnych.

1.4. zasady podziału i zagospodarowania terenu:

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

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

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

d) dla obu działek 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),

e) wjazdy na posesje zgodne z rysunkiem planu. Zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec.

f) popiera się zakładanie przed frontem budynków:

- ogrodów kwiatowych,
- trawników strzyżonych,
- grodów na bazie krzewów iglastych,
- sadzenie roślinności pnącej w celu porośnięcia budynku oraz ogrodzenia.

1.5. 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 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.

1.6. zasady uzbrojenia terenu wg § 7, oraz

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej,

1.7. obsługa komunikacyjna wg § 6.

R o z d z i a ł III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 10

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

§ 11

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.

§ 12

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.

§ 13

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).

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 15

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
ZDZISŁAW TERSA