

Poz. 786

UCHWAŁA NR IX/47/99

RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 5 maja 1999 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenu działek nr 416, 417, 420, 427 i 429/1 w obrębie Grzybiany

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 1998 r. Nr 155 poz. 1014 i Nr 162 poz. 1126), oraz art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139) w związku z Uchwałą nr XXXII/187/97 Rady Gminy w Kunicach z dnia 29.12.1997 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki o numerach 5, 10/1, 17, 18, 21, 22/4, 407, 408, 412, 416, 417, 420, 427 i 429/1 położone we wsi Grzybiany – gmina Kunice, uchwała się co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Grzybiany a obejmującego teren działek nr 417, 420, 427 i 429/1.
2. Ustalenia planu stanowią:
 - 1) niniejsza uchwała,
 - 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
3. Zasady uzbrojenia inżynierskiego zawarte na rysunku planu w skali 1:1000 stanowią Załącznik nr 2 do uchwały.

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 2

- Skrót 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 1:1000 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, (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) usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii i inne, które realizują podstawowe potrzeby mieszkańców.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren obejmujący działki nr 416, 417, 420, 427 i 429/1 położone we wsi Grzybiany – gmina Kunice. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 8,39 ha.
2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place, drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
 - 9) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektu,
 - 10) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 11) 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 podstawowe przeznaczenie terenów objętych dla środowiska i oznaczonych literą:
A – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

§ 5

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających (teren od strony północnej graniczy z przeznaczonym do eksploatacji złożem żwirów Kunice III).
2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zasada lokalizacji obiektu jak na rysunku planu.
3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.
4. Ustala się przebieg obowiązującej linii zabudowy obiektów usługowych.
5. Ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy obiektów garażowych i usługowych.

§ 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru drogi wojewódzkiej relacji Legnica–Rosochata kategorii KD V (docelowo projektowana KZ 1/4, zakłada się, że szerokość projektowanej ulicy w liniach rozgraniczających wynosić będzie 40 m. Niezbędny projektowany pas terenu pod przebieg w/w ulicy może być zmniejszony na wniosek zarządcy drogi).
2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru realizowaną przez: KD 1/2 (dojazdowa) – 12 m w liniach rozgraniczających.
3. Dostępność komunikacyjna 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 w zakresie:
 - 1) kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków sanitarnych przy pomocy kanalizacji sanitarnej oraz planowanej przepompowni ścieków (NO) zlokalizowanej w części zachodniej terenu; przerzut ścieków do kanalizacji ciśnieniowo-grawitacyjnej ułożonej w drodze Zimnice–Grzybiany, a następnie odprowadzenie ich do oczyszczalni ścieków w Legnicy,
 - 2) odprowadzenia wód deszczowych – powierzchniowe,
 - 3) sieci gazowej – zasilanie w gaz przewodowy z istniejącej sieci gazowej niskoprężnej G 225 biegnącej równolegle wzdłuż drogi Zimnice–Grzybiany (realizacja wg uzgodnienia TS-6-PR/19-96/2-1/98 z 22.10.98 r.),
 - 4) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę poprzez dwukrotne wpięcie projektowanej sieci rozdzielczej do istniejącej sieci wodociągowej w 150 biegnącej wzdłuż drogi Zimnice–Grzybiany; uzbrojenie sieci w hydranty p/poż. HP80,
 - 5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych – objęty planem teren zasilany będzie z linii kablowej SN którą należy wykonać w miejsce istniejącej napowietrznej 20 KV swym przebiegiem kolidującej z terenem projektowanego osiedla – warunki przełożenia w uzgodnieniu z zakładem Energetycznym Legnica; przewiduje się budowę trzech kontenerowych stacji transformatorowych (EE); por. uzgodnienie z TRA/JR/12/3992/98 z 19.10.1998 r.),
 - 6) sieci telekomunikacyjnej – rozbudowa sieci, w oparciu o istniejącą w drodze KD V (KZ1/2) doziemną sieć,
 - 7) inwestor uzbroi (budowa i rozbudowa) teren na swój koszt.
4. Ustala się zasadę kompleksowego projektowania ulic wraz z uzbrojeniem technicznym.

§ 8

Ustala się zagospodarowanie terenów w sposób wynikający z ochrony środowiska:

- 1) działalność inwestycyjna wprowadzona na tereny wskazane niniejszym planem winna być działalnością obojętną dla środowiska. Uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekraczać granic działki,

- 2) wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii,
- 3) odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów szkodliwych i składowania na właściwych wysypiskach lub utylizacji w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu.

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury:

- wszelka działalność w obrębie stanowiska archeologicznego ingerująca poniżej warstwy ornej może być dopuszczona po przeprowadzeniu badań ratowniczo-wykopaliskowych na koszt inwestora i po uzyskaniu zezwolenia Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

§ 10

Ustala się następujące zasady przeprowadzenia podziału terenu:

- 1) podział terenu w celu wydzielenia nieruchomości pod realizację celów publicznych następuje na wniosek Gminy lub właściciela nieruchomości,
- 3) podział terenu pod wydzielenie działek następuje na wniosek właściciela nieruchomości na podstawie przyjętej w rysunku planu koncepcji 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

§ 11

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, max wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m (liczona od uśrednionej wartości poziomu terenu względem budynku),
 - b) rzut poziomy – zalecany prostokątny,
 - c) kształt budynku – horyzontalny,
 - d) dach – dwuspadowy/wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni – układ dominującej kalenicy obiektu pokazuje rysunek planu; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze,
 - e) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu „siding”,
- 3) zasady podziału terenu:
 - a) dopuszcza się podział wyznaczonych nieruchomości przy zachowaniu min. frontu działki 25 m i zapewnieniu obsługi komunikacyjnej od strony ulicy KD 1/2; zakaz wydzielania posesji z bezpośrednią komunikacyjną obsługą od strony drogi wojewódzkiej KD V (projektowaną KZ 1/4),
- 4) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
 - b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
- 5) ogrodzenie:
 - a) przęsłowe, wysokości 1,5 m w tym min 70% ażuru, zaleca się stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie niniejszej decyzji,
- 6) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 UHG/MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe handlu i gastronomii,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca parkingowe, zabudowa mieszkaniowa, zieleni towarzysząca,
- 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) kształt budynku – horyzontalny,
 - e) dach – dwuspadowy/wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze,
- 4) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
- 5) ogrodzenie zalecane od strony zaplecza obiektu:
 - a) przeszłowe, wysokości 1,5 m w tym min 70% ażuru, zaleca się stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) 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) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

R o z d z i a ł III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 12

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

§ 13

Dla terenu określonego w § 1:

Gospodarka gruntami będzie prowadzona na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

2) Ustala się 15% stawkę, 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.

§ 14

1. Plan jest przepisem gminnym i stanowi podstawę do ustalenia 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 traci moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/77/91 Rady Gminy w Kunicach z dnia 07.11.1991 r.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

§ 17

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

JANNIA WĄGRODŃ