

RADA GMINY
- w Kunicach

UCHWAŁA NR XV /72/ 95

RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 26 września 1995r.

00.0137/32/95

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzenne
osiedla domów jednorodzinnych "Zimnice I"

Na podstawie art.7,ust.1;art.18,ust.2,pkt 5 i art.40,ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie terytorialnym (Dz.U.Nr 16,poz.95,Nr 32,poz.191,Nr 34,poz.199, Nr 43,poz.253,Nr 89,poz.518 z 1990r.Dz.U.Nr 4,poz.18,Nr 110,poz.473 z 1991r. Dz.U.Nr 85,poz.428,Nr 100,poz.499 z 1992r.,z 1993r.Nr 17,poz.78,z 1994r.Nr 122, poz.593) oraz art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r.o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89,poz.415) uchwała się,co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.

1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych "Zimnice I",obejmujący ustalenia planu wyrażone w postaci:

- 1) zasad ogólnych zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejsze, uchwały,
- 2) zasad szczegółowych zagospodarowania terenów wg wydzielonych jednostek przestrzennych określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 3) rysunku planu w skali 1:1 000 stanowiącego załącznik 1
- 4) rysunku planu,zasady uzbrojenia inżynieryjnego w skali 1 : 1 000 stanowiącą załącznik 2

2.Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych "Zimnice I" objęty jest obszar działek nr 520/3 i 581/1 obrębu Grzybiany o łącznej powierzchni 31 ha.

§ 2.

Ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice zatwierdzonego w dniu 7 listopada 1991r.Uchwałą Nr XV/77/91,w obszarze objętym niniejszym planem tracą ważność.

§ 3.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały, mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik 1 do niniejszej uchwały,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów, oznaczony symbolem jednostki, numerem i symbolem funkcji,
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, przeznaczoną pod zabudowę,
- 6) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym, szeregowym, atrialnym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków,
- 7) budynku użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do wykonywania funkcji kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, służby zdrowia, handlu, gastronomii, usług turystyki, sportu, poczty i telekomunikacji oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji,
- 8) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych.

§ 4.

Na ustalenia o przeznaczeniu i warunkach zagospodarowania terenów składają się obowiązujące w planie:

- 1) zasady ogólne zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale II niniejszej uchwały,
- 2) zasady szczegółowe zagospodarowania terenów zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 5.

1. Wskazana na rysunku planu i w rozdziale III niniejszej uchwały funkcja lub funkcje terenu są wiodące i można je uzupełniać o inne wskazane funkcje, o ile nie zmieni to określonych warunków środowiska i ochrony dóbr kultury.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oznaczone na rysunku planu są:
 - 1) ściśle określone - ciągłe, oraz
 - 2) orientacyjne - przerywane, co oznacza że funkcję terenu nią ograniczoną można rozszerzyć w miarę potrzeby na tereny sąsiadujące o ile nie zmieni to warunków środowiska.
3. Wskazane na rysunku planu podziały wewnętrzne terenów są orientacyjne i dopuszcza się w uzasadnionych wypadkach ich korektę z zachowaniem zasady, że teren pomniejszony będzie nadal nadawał się do wskazanej w planie funkcji.

§ 6.

1. Obszar objęty planem przeznacza się pod:
 - 1) zabudowę jednorodzinną w układzie wolnostojącym, bliźniaczym i szeregowym z dopuszczalną funkcją dodatkową usługowo-handlową,
 - 2) budynki użyteczności publicznej,
 - 3) zieleni rekreacyjną i izolacyjno-parkową,
 - 4) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 5) ulice, place, oraz drogi publiczne lokalne i dojazdowe mieszkaniowe wraz z urządzeniami pomocniczymi.
2. Obszar objęty planem w związku z pkt.1 niniejszego paragrafu oraz § 5 i na podstawie rozdziału III i § 14 niniejszej uchwały, należy opracować geodezyjnie w celu określenia danych liczbowych potrzebnych do wytyczenia w terenie położenia poszczególnych elementów projektowanych obiektów budowlanych. W szczególności dane te powinny dotyczyć: punktów głównych budowli, przebiegu osi linii rozgraniczających, linii zabudowy, usytuowania obiektów budowlanych, jak również projektowanego ukształtowania terenu.

§ 7.

1. Działkom budowlanym przewidzianym pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zapewnia się możliwość przyłączenia działki do zewnętrznej sieci wodociągowej kanalizacyjnej i elektroenergetycznej oraz korzystania ze scentralizowanych lub z indywidualnych źródeł ciepła.

2. W celu zapewnienia warunków dla ochrony środowiska ustala się zasadę wyprzedzenia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych realizacją niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę
Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej magistrali wodociągowej $\varnothing$ 300.
 - 2) Gospodarka ściekowa
Zakłada się kanalizację rozdzielczą; ścieki sanitarne odprowadzane zostaną grawitacyjnie do 2 studni zbiorczych a stąd poprzez przepompownię do istniejącego kolektora stanowiącego element systemu przerzutowego do kanalizacji miejskiej w Legnicy.
 - 3) Ciepłownictwo
Problem ogrzewania właścicieli nieruchomości rozwiązuje we własnym zakresie mając na uwadze mocno ograniczony dostęp do energii elektrycznej dla celów grzewczych. Nie zaleca się własnych źródeł ciepła opartych o paliwo węglowe.
 - 4) Gazownictwo
Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci rozdzielczej oraz proj. średnioprężnej w ramach ustaleń do planu ogólnego miasta Legnicy.
 - 5) Gospodarka odpadami
Odpady powinny być gromadzone na własnej posesji i wywożone samodzielnie na wysypisko lub odbierane zgodnie z umową z wyspecjalizowaną firmą.
 - 6) Elektroenergetyka
Zasilanie w energię elektryczną dla celów mieszkaniowo-bytowych będzie miało miejsce z istniejącej linii średniego napięcia L-261 i L-265, poprzez budowę stacji transformatorowej i sieci rozdzielczej napowietrznej i kablowej.
 - 7) Telekomunikacja
Przewiduje się wykonanie kanalizacji telefonicznej rozdzielczej jedno i dwutorowej.
 - 8) Regulacja stosunków wodnych
Nie zakłada się zmian w zagospodarowaniu w tym zakresie za wyjątkiem uzupełnienia systemu melioracji element kanalizacji.

§ 8.

1. Zapewnia się dojazd i dojazd od drogi publicznej do działki budowlanej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu jego użytkowania oraz wymagań ochrony przeciwpożarowej i osób niepełnosprawnych.
2. Ustala się linie rozgraniczające dla dróg:
 - 1) wojewódzkiej w pasie drogowym o szerokości 40 m,
 - 2) lokalnych w pasie drogowym o szerokości 20 m,
 - 3) dojazdowych mieszkaniowych w pasie drogowym o szerokości 10 m,
3. Przy modernizacjach i budowie nowych dróg wprowadza się obowiązek nasadzeń drzew liściastych.

§ 9.

1. W przypadku ustalenia w planie, zasad tymczasowego zagospodarowania Wójt Gminy orzeka w drodze decyzji o sposobie tymczasowego zagospodarowania terenu.
2. W pozostałych przypadkach tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 10.

Ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania działek i terenów budowlanych oraz kształtowania zabudowy:

- 1) Usytuowanie budynku na działce budowlanej powinno:
 - być dostosowane do obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej dla każdej działki w planie zagospodarowania terenu; rozłożystość zabudowy dowolna,
 - zapewnić odległość budynku i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na działkach sąsiednich określonych w przepisach szczególnych w tym sanitarnych i o ochronie przeciwpożarowej; warunkowo dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki, a w szczególnych wypadkach (przy ciągach pieszych) na granicy działki.
- 2) Wszelkie obiekty budowlane powinny być dostosowane do otoczenia pod względem istotnych elementów formy architektonicznej ze szczególnym poszanowaniem lokalnie charakterystycznych form regionalnych (typ i pokrycie dachu, konstrukcja i materiał pokrycia ścian, detali architektonicznych - okapy, podcienie, ganki, oprawa otworów okiennych i drzwiowych, lukarny, okiennice, tarasy, balustrady, ogrodzenia, bramy i furtki itp.)

- 3) Ustala się wysokość obiektów budowlanych na I kondygnację z poddaszem użytkowym. W przypadkach zaznaczonych w § 12 Rozdział III - możliwe jest sytuowanie obiektów II kondygnacyjnych, ale formę zabudowy (dach spadzisty - wysoki, dostosowanie do zabudowy sąsiedniej) należy zachować. Poziom zerowy - przyziemia nie powinien być wyższy od poziomu terenu więcej niż 1,2 m.
- 4) W zewnętrznym wykończeniu realizowanych budynków zaleca się stosowanie materiałów miejscowych, w szczególności kamienia łamanego (najlepiej w formie rodzimej lub częściowo obrobionego - głównie w części cokołowej) oraz drewna - jako wykładziny ścian, elementów balustrad, wykończenia okapów, szczytów, lukarn, stolarki okiennej i drzwiowej, okiennic itp.
- 5) W realizowanych zadrzewieniach nie zaleca się stosowania monokultur topolowych. Wskazane jest szersze stosowanie trwalszych i bardziej zróżnicowanych gatunków tradycyjnie reprezentowanych w miejscach siedliskowych (np. lipa, klon, jesion, kasztanowiec i inne) oraz drzew owocowych.
- 6) W programowaniu, projektowaniu i realizacji systemu fitomelioracji należy brać pod uwagę zasadniczą i niezastąpioną rolę zadrzewień i zakrzewień ze względów klimatycznych, hydrologicznych, higieniczno-sanitarnych i zdrowotnych, glebochronnych, izolacyjnych, przeciwpożarowych itp. Podstawowymi ciągami, skupiskami roślinności wysokiej w systemie fitomelioracyjnym powinny być szlaki komunikacyjne, ciekі wodne, różnego rodzaju nieużytki oraz zieleń wysoka osiedla.
- 7) Popiera się zakładanie przydomowych ogrodów kwiatowych przed frontem budynków.
- 8) Wszelka działalność gospodarcza powinna być prowadzona z uwzględnieniem skutków tej działalności w środowisku przy założeniu skutecznej jego ochrony.
- 9) Zwraca się uwagę na potrzebę przywracania do właściwego stanu użytkowego rowów przydrożnych.
- 10) Ogrodzenie działki powinno być estetyczne - ażurowe co najmniej 0,5 m od poziomu terenu:
 - z ażurowych pustaków ceramicznych; - metalowe lub drewniane o wys. o wys. od 0,5 m do 1,1 m,
 - murowane do 0,6 m,
 - żywopłot (dowolne wysokości)i nie powinno przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy.
Popiera się stosowanie do budowy ogrodzenia materiałów naturalnych - roślinnych.

- 7 -

11) Przeciwstawia się:

- malowaniu ogrodzeń w mozaikę niezharmonizowanych kolorów,
- stosowaniu wątpliwych estetycznie rozwiązań elewacji budynków

Rozdział III

Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów

§ 11.

1. W treści zasad szczegółowych, funkcje terenów oznaczone są symbolami a kolorem na rysunku planu.
 - 1) Oznacza się funkcję podstawową i uzupełniającą zgodnie z treścią pkt.2 niniejszego paragrafu.
 - 2) W rysunku planu oznacza się symbolem lub kolorem funkcję podstawową terenu, którą można uzupełnić o inną zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
2. W treści zasad szczegółowych i na rysunku planu zastosowano oznaczenia zgodnie z załącznikiem 3

§ 12.

1. Ustala się funkcje i sposoby zagospodarowania terenów ograniczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi zgodnie z załącznikiem 4
2. Ustala się jako możliwy obrót i zagospodarowanie działek Nr N1, N2, N3, N4, N5, N6, Y1, Y2, Y3, Z15, Z16, X1 i X2 (por. załącznik 4, kol.1 - powierzchnia całkowita określona w nawiasach) po uchwaleniu planu dla obszaru przylegającego do terenów określonych w § 1 niniejszej uchwały.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 13.

1. Gospodarka gruntami na terenie objętym planem będzie prowadzona na zasadach określonych przepisami szczególnymi.
2. Gdy właściciel zbywa nieruchomość, której wartość - w związku ze zmianą jej przeznaczenia w planie - wzrasta, Wójt Gminy Kunice decyzją pobiera jednorazową opłatę w wysokości:
 - 1) 6,75% wzrostu wartości nieruchomości, z tytułu zmiany przeznaczenia terenów z użytkowania rolniczego na użytkowanie nie-rolnicze,
 - 2) 8,75% wzrostu wartości nieruchomości w stosunku do terenów położonych w pasie szerokości 50 m po obu stronach projektowanych tras uzbrojenia inżynierskiego,

- 3) 9,50% wzrostu wartości nieruchomości, w związku z założeniem wprowadzenia na teren funkcji usługowej nie powodującej pogorszenia stanu środowiska ani tym bardziej szczególnie szkodliwej dla środowiska i zdrowia ludzi.
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 ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania na obszarze objętym niniejszym planem.
2. Z dniem wejścia w życie planu, wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sprzeczne z ustaleniami niniejszego planu.

§ 15.

W związku z § 12 pkt.2 niniejszej uchwały, należy opracować plan zagospodarowania przestrzennego osiedla domów jednorodzinnych "Zimnice" dla obszaru przyległego do terenów określonych w § 1 niniejszej uchwały.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego.

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy w Kunicach

(-) Zbigniew Fedoruś

