UCHWALA NR XV/72/95

RADY GMINY W KUNICACH

Z DNIA 26 WRZEŚNIA 1995R.

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

Ma 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 l6,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.25 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r.o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89.poz.415) uchwala 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 stanowiącej 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.

Ilekroć 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, suteren, 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) zieleń 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 ujęciu zapewnienia warunków dla ochrony środowiska ustala się zasadę wyprzedzania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych realizacją niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala ale następujące zasady obsługi obszaru objętego planem v zakresie, infrastruktury technicznej;

1j Zaopatrzenie w wożę

Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej magistrali wodociągowej Ø 300.

2) Gospodarka ściekowa

Zakłada się kanalizację rozdzielczą; ścieki sanitarne odprowadzane zostaną grawitacyjnie do 2 studni zbiorczych a stąd poprzez przepompownie do istniejącego kolektora stanowiącego element systemu przerzutowego do kanalizacji miejskiej w Lęgni-

3) Ciepłownictwo

Problem ogrzewania właściciel nieruchomości rozwiązuje 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 Legnica

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 dojście 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 10m,

3. Przy modernizacjach i budowie nowych dróg wprowadza się obowiązek nasadzeń drzew liściastych.

§ 9.

1. W przypadku ustalenia w planie, zasad tymczasowego zagospodarowana 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 białek 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 rodzime; lub częściowo obronionego - głównie w części cokołowej)oraz drewna - Jako wykładziny ścian, elementów balustrad, wykończenia okapów, szczytów, lukarnu, stolarki okiennej i drzwiowej, okiennic itp. .

5) W realizowanych zedrzewieniach 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, cieki wodne, różnego rodzaju nieużytki oraz zieleń wysoka osiedla.

7) Pociera się zakładanie przydomowych ogrodów kwiatowych przed frontem budynków.

S) 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 0,5m od poziomu terenu:
- z ażurowych pustaków ceramicznych; - metalowe lub drewniane o wys. od 0,5 m do 1.2m,
- 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.

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 inżynieryjnego,

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 i 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