

**1570**

**UCHWAŁA NR XXXVIII/223/10  
RADY GMINY KUNICE**

z dnia 30 marca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu działek nr 39/6 (część), 39/19, 40/1 i 127/1, obręb Golanka Górna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 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, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458), art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 i z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413), w związku z uchwałą nr XXVIII/170/09 Rady Gminy w Kunicach z dnia 29 maja 2009 r. w/s przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 39/6 (część), 39/19, 40/1 i 127/1, obręb Golanka Górna, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice uchwalonego uchwałą nr XXX/179/97 z dnia 14 sierpnia 1997 r. i zmienionego uchwałami Rady Gminy w Kunicach nr VIII/38/03 z dnia 27 czerwca 2003 r., nr XXXII/191/05 z dnia 30 września 2005 r., nr VII/37/07 z dnia 31 maja 2007 r., nr XV/86/08 z dnia 19 marca 2008 r., nr XX/119/08 z dnia 30 września 2008 r. oraz nr XXXVIII/221/10 z dnia 30 marca 2010 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 39/6 (część), 39/19, 40/1 i 127/1, obręb Golanka Górna, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte są w:

- 1) tekście uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1 : 2000 stanowiącym załącznik nr 1.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie”.
  - 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1.,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1, do niniejszej uchwały,
- 3) uchwałę – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem użytkowania,
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię posadowienia najdalej wysuniętej ściany zewnętrznej elewacji frontowej budynku. Ustalenie nie dotyczy wysuniętych względem elewacji o nie więcej niż: -0,5m – okapów i gzymsów, -2,5 m – balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych. Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
- 9) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż: - 0,5 m – dla okapów i gzymsów, - 2,5 m – dla balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych. Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
- 10) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
- 11) celach publicznych – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym stanowiące realizację między innymi ulic i obsługi komunikacji,
- 12) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność prowadzoną przez przedsiębiorców,

- 13) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku o wysokości standardowej dla danej funkcji, wraz poddaszem użytkowym (przeznaczonym na pobyt ludzi) z wyłączeniem piwnic i suterenu,
- 14) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
- 15) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową – grunt (tj. jedną lub więcej graniczących ze sobą działek gruntu wraz z częściami składowymi) stanowiący odrębny przedmiot własności – własność jednego podmiotu (osoby fizycznej lub prawnej), otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów,
- 16) działce gruntu – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej,
- 17) wskaźniku zabudowy – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości,
- 18) wskaźnik intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy – sumy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na nieruchomości, łącznie z powierzchnią ogólną poddasza liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni nieruchomości,
- 19) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni niezabudowanej oraz nieutwardzonej, pokrytej roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni nieruchomości,
- 20) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie działkę gruntu będącą własnością lub współwłasnością osób fizycznych lub prawnych, umożliwiającą skomunikowanie działek przyległych z drogą publiczną,
- 21) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 22) Rozdziale – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

**§ 3.** 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 pkt 1., położony w Gminie Kunice, o łącznej powierzchni 12,917 ha, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział II),
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2),
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 2),
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 2),

- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 2),
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział 3),
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział 2),
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 4),
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (Rozdział 2),
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 2),
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 4),
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 4).

3. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziałach 2 i 4.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

- 1) granice opracowania,
- 2) przebieg linii rozgraniczających,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu,
- 4) przebieg obowiązującej linii zabudowy,
- 5) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe w stosunku do poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Terenom, którym nadane zostały numery oraz oznaczenia literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

6. Granice wydzielanych nieruchomości oraz geometria projektowanych jezdni mają charakter orientacyjny i winny być uściślane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla wszystkich terenów.

## Rozdział 2

### USTALENIA OGÓLNE

#### § 4. PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/UR – tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej (z dopuszczeniem lokalizacji pól namiotowych),
- 3) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- 4) R – tereny rolnicze,
- 5) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

6) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

7) EE – tereny trafostacji.

#### **§ 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami działek gruntu.

2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych.

5. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie:

1) obiektów i urządzeń towarzyszących,

2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.),

3) zieleni urządzonej.

6. Zasady kształtowania istniejącego i projektowanego zainwestowania, gabaryty zabudowy projektowanej, rodzaj dachu, maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy lub wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wymagania dotyczące sposobów podziału i zagospodarowania, ustalone zostały dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

#### **§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe oraz roztopowe) i odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyjątkiem realizacji dróg publicznych.

3. Oddziaływanie inwestycji na środowisko z tytułu prowadzonej działalności nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp., przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).

4. Oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekraczać granic nieruchomości, do której prowadzący ma tytuł prawny.

5. Do terenów wymagających szczególnej ochrony przed hałasem zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej MN i zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej MN/UR.

6. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, określonej w przepisach szczególnych.

7. Ustala się obowiązek wykonania jezdni, placów manewrowych, parkingów jako szczelne i nienasiąkliwe ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych. Wody opadowe winny

być podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.

9. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowane na wysypisku komunalnym.

10. Ustala się obowiązek wprowadzania w nowych obiektach, przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.

11. Dopuszcza się uprawę roślin służących do spożycia przez ludzi lub jako pasza dla zwierząt jedynie na glebach spełniających standardy jakości gleby określone w przepisach szczególnych.

12. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### **§ 7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

1. Na terenie objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.

2. W przypadku odkrycia, podczas prac ziemnych, przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem inwestor jest zobowiązany zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Kunice.

#### **§ 8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą istniejących i projektowanych dróg publicznych i zostały zawarte w § 12.

#### **§ 9. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarto w Rozdziale 3.

#### **§ 10. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW**

1. Teren objęty planem znajduje się:

- 1) częściowo w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego,
- 2) w całości na terenie udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Legnica Pole Wschodnie”.

#### **§ 11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

1. Szczególne warunki zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3.

**§ 12. PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI**

1. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW.

2. Ustala się następujące parametry pasów drogowych i obiektów systemu komunikacyjnego:

- 1) droga wewnętrzna 1KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 – 10 m (zgodnie z rysunkiem planu),
  - b) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 6 m, pasy postojowe, chodnik dwustronny,
  - c) dostępność drogi nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
- 2) droga wewnętrzna 2KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 6m, pasy postojowe, chodnik dwustronny, dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego,
  - c) dostępność drogi nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
  - d) dopuszcza się odstąpienie od wydzielenia terenu jako drogi wewnętrznej na rzecz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami obowiązującymi dla terenu 2MN/UR, w przypadku gdy teren 2MN/UR zostanie zagospodarowywany w sposób nie wymagający wydzielenia drogi wewnętrznej czyli jako jedna całość lub podzielony na działki posiadające bezpośredni dostęp od drogi wewnętrznej 1KDW.

3. Ustala się nakaz zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniach. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zwiększenie stref wyznaczonych na rysunku planu.

4. W granicach linii rozgraniczających dróg mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi a także kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.

5. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6. Należy zachować normatywną odległość projektowanych miejsc postojowych na samochodach osobowych od terenów o innym przeznaczeniu.

**§ 13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących i projektowanych ulicach.

2. Ustala się, że projektowane sieci zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i telekomunikację należy projektować w pasie linii rozgraniczających ulic, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających ulic

wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.

3. Dopuszcza się w granicach terenów określonych w § 4., wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem ust.5 pkt.6). Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń wynikających z przepisów szczególnych oraz utrzymania możliwości realizacji ustaleń planu na pozostałych terenach.

4. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na terenach własnych inwestora jako inwestycje towarzyszące – przy zachowaniu podstawowej funkcji terenu.

5. Ustala się w zakresie:

- 1) sieci wodociągowej – docelowo zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich. Właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie; nie stanowi to prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodno-prawnego,
- 2) kanalizacji sanitarnej – odbiór ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych przez system grawitacyjno – ciśnieniowy do istniejącej i projektowanej kanalizacji wiejskiej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone,
- 3) kanalizacji wód opadowych – docelowo odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane rowy melioracyjne na warunkach określonych przez zarządcę (wymagane zezwolenie wodno-prawne). Dopuszcza się spływ powierzchniowy wód z dachów budynków i powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi. Dla terenów na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosowanych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) sieci gazowej – docelowo zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej. Rozbudowa dystrybucyjnej sieci gazowej oraz przyłączanie odbiorców na zasadach ujętych w Prawie energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych dostarczania paliwa gazowego,
- 5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
  - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci dystrybucyjnej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych oraz budowę stacji transformato-

- rowych. Realizacja na podstawie zawieranych umów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych i oceny ekonomicznej przedsięwzięcia,
- c) projektowane oraz modernizowane sieci dystrybucyjne elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2. i 4.),
- d) dopuszcza się wydzielenie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych na nieruchomościach inwestorów, po wykonaniu bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dla istniejących i projektowanych struktur osadniczych. Dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych wynikających z technicznych warunków przyłączenia przedsiębiorstwa sieciowego. Należy przewidzieć wydzielenie działek o szerokości 8 m i długości 8,5 m z możliwością bezpośredniego dojazdu od układu komunikacyjnego. Docelowa wielkość działki będzie określona na etapie projektowania. Stacje słupowe nie wymagają wydzielenia działek. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych – dopuszcza się ich usytuowanie w odległości 1,5 m od granic działki,
- e) ustala się zachowanie normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, strefa kontrolowana korytarza infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 6) sieci telekomunikacyjnej – budowa i rozbudowa sieci. Wszelkie zadania inwestycyjne na terenach objętych planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami; Na terenie objętym niniejszą uchwałą, nie dopuszcza się lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych lub radiolokacyjnych w postaci wolno stojących wież bazowych lub lokalizowanych na budynkach instalacji przekątnikowych (w tym urządzeń telefonii komórkowej),
- 7) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość uzyskania i rozprowadzania ciepła z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń.
- 2) minimalna szerokość frontu nieruchomości – 24 m (za wyjątkiem działek posiadających dostęp komunikacyjny wyłącznie na odcinku stanowiącym łuk drogi 1KDW – dopuszcza się front o minimalnej szerokości – 10 m),
- 3) w granicach wydzielonej nieruchomości dopuszcza się lokalizację:
- a) budynku mieszkalnego,
- b) budynku mieszkalnego z usługami wbudowanymi,
- c) garażu wolno stojącego (w tym wielostanowiskowego),
- d) obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- 4) nakazuje się sytuowanie fasad frontowych z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30;
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,65;
- 8) w ustalonej minimalnej powierzchni nieruchomości, uwzględnia się sumę powierzchni wszystkich działek gruntu wchodzących w skład danej nieruchomości, w tym wydzielonych działek gruntu o przeznaczeniu – zieleń urządzona (1ZP);
- 9) tereny wydzielonych działek gruntu o przeznaczeniu – zieleń urządzona (1ZP), znajdujące się w granicach wydzielonej nieruchomości uwzględnia się jako powierzchnię czynną biologicznie. Dla terenu 1ZP – obowiązują ustalenia zawarte w § 16.,
- 10) w obrębie każdej nieruchomości należy zlokalizować garaż lub stałe miejsce postojowe w ilości 1 boks garażowy/stanowisko postojowe na każde mieszkanie. Dopuszcza się garaże wolno stojące z wykluczeniem garaży typu „blaszak”;
- 11) w przypadku prowadzenia w obrębie nieruchomości, działalności gospodarczej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością, z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w pasie drogowym wyłącznie na odcinku przylegającym do frontu nieruchomości co do której prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny,

### Rozdział 3

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych 1MN:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,

3. Charakterystyka zabudowy:
- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako:
- a) zabudowa wolno stojąca,
- b) zabudowa bliźniacza,
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
- 3) maksymalne gabaryty zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 8,5 m;
- b) wysokość budynków gospodarczych i garaży – do 6 m (1 kondygnacja nadziemna z dopuszczalnym poddaszem);
- 4) wysokość posadowienia parteru w przedziale: min. 30 cm, max 90 cm nad poziom terenu,

- przy czym wysokość posadowienia budynków na działkach sąsiednich powinna być zbliżona (maksymalna różnica poziomu 50 cm),
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - 6) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości,
  - 7) ustala się dachy strome o:
    - a) kącie nachylenia głównych połaci min. 30°, max 45°,
    - b) symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
    - c) układzie dwu lub wielospadowym,
    - d) układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do osi jezdni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy wydzielonej nieruchomości,
    - e) kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
    - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
    - g) dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia do 45° dla garaży i obiektów gospodarczych, pokrycia dachowe z tego samego materiału co pokrycia dachu budynku mieszkalnego lub kolorystycznie zbliżone;
  - 8) bryła i wykończenie budynków powinny nawiązywać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej. Należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne; nie należy wykańczać elewacji budynków tzw. sidingiem – oblicówką z tworzyw sztucznych;
  - 9) w elewacjach dopuszcza się balkony i wykusze,
  - 10) wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania w formie wysokich, murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru; nie należy stosować ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
- § 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych 1MN/UR i 2MN/UR:**
1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna.
  2. Przeznaczenie dopuszczalne: pola namiotowe.
  3. Zasady zagospodarowania terenów:
    - 1) minimalna powierzchnia nieruchomości – 2500 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalna szerokość frontu nieruchomości – 30 m (za wyjątkiem działek posiadających dostęp komunikacyjny wyłącznie na odcinkach stanowiących łuki (skręty) drogi 1KDW oraz działek w układzie sięgaczowym drogi 2KDW – dopuszcza się front o szerokości min.10 m),
    - 3) dla terenu 2MN/UR dopuszcza się odstąpienie od wydzielenia drogi wewnętrznej 2KDW na rzecz zagospodarowania tego terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 1., wyłącznie w przypadku gdy teren 2MN/UR zostanie zagospodarowywany w sposób nie wymagający wydzielenia drogi wewnętrznej czyli jako jedna całość lub podzielony na działki posiadające bezpośredni dostęp od drogi wewnętrznej 1KDW,
  - 4) w granicach wydzielonej nieruchomości dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynku mieszkalnego,
    - b) budynku mieszkalnego z usługami wbudowanymi,
    - c) garażu wolno stojącego (w tym wielostanowiskowego),
    - d) obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
    - e) pola namiotowego,
    - f) zabudowy rekreacyjnej (wiaty, zadaszenia, place zabaw i inne obiekty rekreacyjne),
  - 5) nakazuje się sytuowanie fasad frontowych z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15;
  - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30;
  - 8) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,65;
  - 9) w ustalonej minimalnej powierzchni nieruchomości, uwzględnia się sumę powierzchni wszystkich działek gruntu wchodzących w skład danej nieruchomości, w tym wydzielonych działek gruntu o przeznaczeniu – zieleń urządzonej (1ZP);
  - 10) tereny wydzielonych działek gruntu o przeznaczeniu – zieleń urządzonej (1ZP), znajdujące się w granicach wydzielonej nieruchomości uwzględnia się jako powierzchnię czynną biologicznie. Dla terenu 1ZP – obowiązują ustalenia zawarte w § 16.,
  - 11) w obrębie każdej nieruchomości należy zlokalizować garaż lub stałe miejsce postojowe w ilości 1 boks garażowy/stanowisko postojowe na każde mieszkanie. Dopuszcza się garaże wolno stojące z wykluczeniem garaży typu „blaszak”;
  - 12) w przypadku prowadzenia w obrębie nieruchomości działalności gospodarczej lub pola namiotowego, należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością, z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w pasie drogowym wyłącznie na odcinku przylegającym do frontu nieruchomości co do której prowadzący działalność gospodarczą lub pole namiotowe posiada tytuł prawny,
4. Charakterystyka zabudowy:
- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej wyłącznie w formie zabudowy wolno stojącej,
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,5 m;

- 4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz zabudowy rekreacyjnej – do 6 m (1 kondygnacja nadziemna z dopuszczalnym poddaszem);
- 5) wysokość posadowienia parteru: max 90 cm nad poziom terenu, przy czym wysokość posadowienia budynków na działkach sąsiednich powinna być zbliżona (maksymalna różnica poziomu 0,50 m),
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków – dla działek wydzielanych wzdłuż cieków wymagane badania warunków geologiczno-inżynierskich posadowienia obiektów budowlanych ze względu na sąsiedztwo rowów i cieków oraz wysoki poziom wód gruntowych,
- 7) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości,
- 8) ustala się dachy strome o:
  - a) kącie nachylenia głównych połaci min. 30°, max 45°,
  - b) symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
  - c) układzie dwu lub wielospadowym,
  - d) układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do osi jezdni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy wydzielonej nieruchomości,
  - e) kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
  - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich oraz obiektów służących bezpośrednio do produkcji rolniczej,
- 9) bryła i wykończenie budynków powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy jednorodzinnej w sąsiedztwie terenu objętego planem. Należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne,
- 10) w elewacjach dopuszcza się balkony i wykusze, nie należy stosować jako wykończenia elewacji oblicówki z tworzyw sztucznych

**§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych 1ZP:**

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej i trwałe użytki zielone – zlokalizowane wzdłuż cieku (terenu oznaczonego w planie jako 1WS) – stanowiące rezerwę terenu umożliwiającą prowadzenie prac związanych z konserwacją oraz utrzymaniem cieku,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość wydzielonego pasa terenu w liniach rozgraniczających – min. 5 m;
- 2) dopuszcza się podział terenu w celu przyłączenia do sąsiednich nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 2 pkt 8 i pkt 9 oraz w § 15 ust. 3 pkt 9 i pkt 10,

- 3) zgodnie z przepisami szczególnymi (obowiązuje m.in. zakaz lokalizacji nowej zabudowy, wygradzania nieruchomości, nasadzeń drzew i krzewów).

**§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego 1WS:**

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny o powierzchniowych śródlądowych – rowy okresowo wypełnione wodą – do zachowania,

2. Zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego 1R:**

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) gospodarka rolna zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) bezwzględny zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego 1EE:**

1. Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych – projektowana trafostacja.

2. Przeznaczenie dopuszczalne: w przypadku wydzielenia działki gruntu przeznaczonej pod realizację projektowanej trafostacji w innej lokalizacji niż wyznaczona na rysunku planu (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 5 pkt 5d), dopuszcza się w uzgodnieniu z właścicielem sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej – przyłączenie terenu 1EE do sąsiedniej działki wskazanej pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową oraz zagospodarowanie na zasadach określonych dla tych działek,

3. Zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 5 pkt 5 oraz przepisami szczególnymi.

**Rozdział 4****USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD REALIZACJI PLANU****§ 20. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA ORAZ PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Podziału nieruchomości można dokonać gdy jest on zgodny z ustaleniami planu oraz warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

3. Powierzchnia, kształt geometryczny i położenie wydzielanych działek gruntu, winna umożliwiać ich zagospodarowanie zgodnie z warunkami określonymi w planie, przy zachowaniu zasad kompozycji założenia urbanistycznego.

4. Wydzielone nieruchomości winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg.

**§ 21. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

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

2. Nie ustala się innego niż istniejące tymczasowego zagospodarowania terenów.

**§ 22. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W art. 36 ust. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

1. Dla terenu określonego w § 1 ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

**Rozdział 5**

**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 23.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

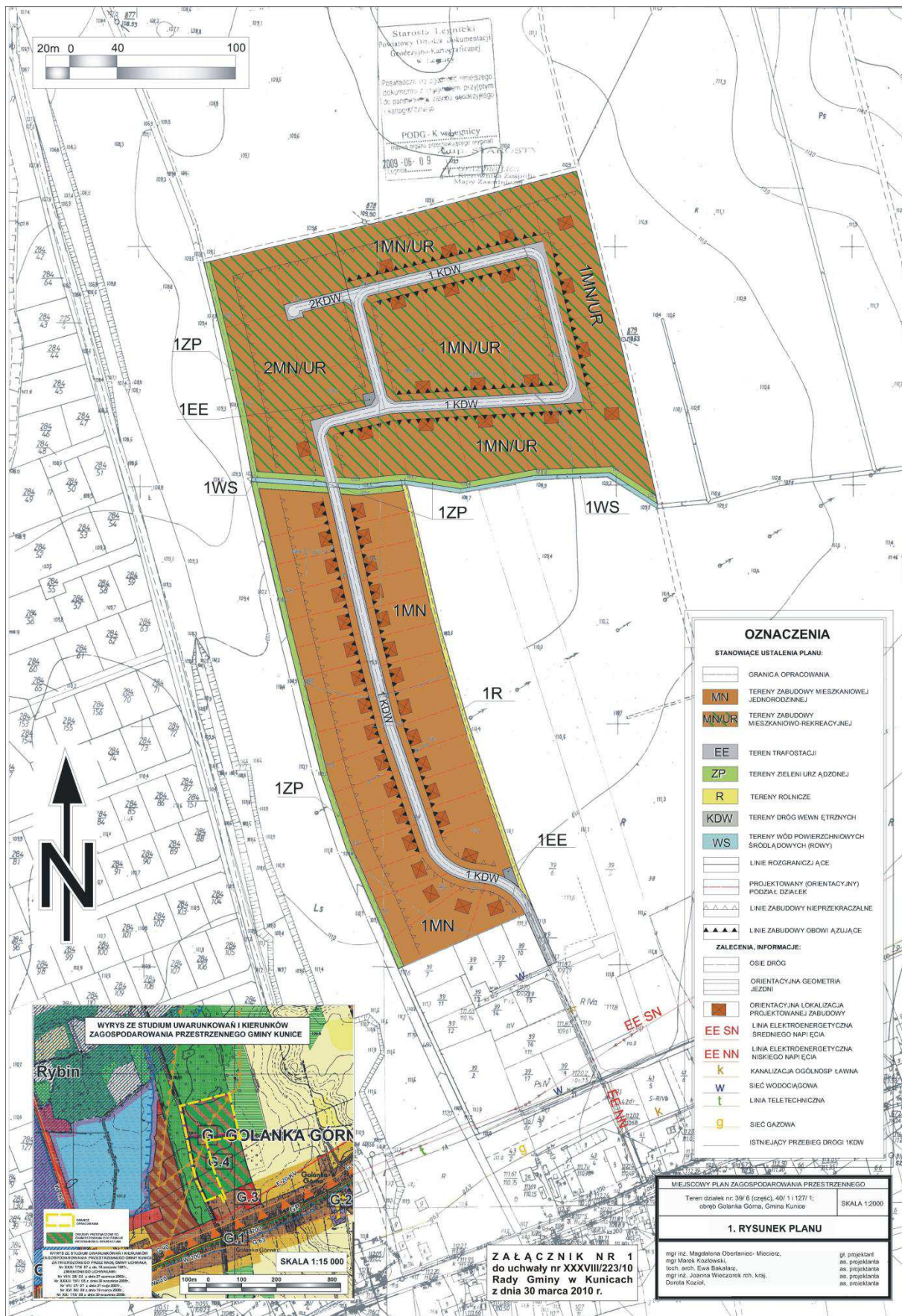
**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**§ 25.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kunice.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Tadeusz Suszek*



Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVIII/  
/223/10 Rady Gminy Kunice z dnia  
30 marca 2010 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVIII/  
/223/10 Rady Gminy Kunice z dnia  
30 marca 2010 r.**

### **Sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie**

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem niezabudowanym oraz nieuzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej.

2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla zrealizowania zainwestowania ustalonego planem, występuje konieczność realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Plan ustala przebieg i parametry dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW.

4. Drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW i ich wyposażenie w: sieć wodociągową, kanalizację ścieków komunalnych i wód deszczowych oraz sieć oświetlenia ulic, realizowane będą staraniem i ze środków współwłaścicieli gruntów, na których są położone.

5. Ustala się, że sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasie linii rozgraniczających dróg, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających dróg wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.

6. Uzbrojenie terenu objętego projektem planu w sieci oraz urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz, realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne, na warunkach określonych odpowiednio przez przedsiębiorstwa elektroenergetyczne i gazownicze.

7. Ustala się, że koszty niezbędnych podziałów geodezyjnych nie obciążą budżetu gminy.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVIII/  
/223/10 Rady Gminy Kunice z dnia  
30 marca 2010 r.**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 39/6 (część), 39/19, 40/1 i 127/1, obręb Golanka Górna, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 listopada 2009 r. do 1 grudnia 2009 r.

W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – nie wpłynęły uwagi do przedmiotowej dokumentacji.

**1571**

### **UCHWAŁA NR XXXVIII/226/10 RADY GMINY KUNICE**

z dnia 30 marca 2010 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej działki nr 416/4, obręb Grzybiany**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 34, poz. 242), art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319), w związku

z uchwałą nr XV/91/08 z dnia 19 marca 2008 r. w/s przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej działki nr 416/4, obręb Grzybiany, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice uchwalonego uchwałą nr XXX/179/97 z dnia 14 sierpnia 1997 r. i zmienionego uchwałami Rady Gminy w Kunicach nr VIII/38/03 z dnia 27 czerwca 2003 r., nr XXXII/191/05 z dnia 30 września 2005 r., nr VII/37/07 z dnia 31 maja 2007 r., nr XV/86/08 z dnia 19 marca 2008 r., nr XX/119/08 z dnia 30 września 2008 r., nr XXXVIII/221/10 z dnia