

**UCHWAŁA NR X/63/2011**  
**RADY GMINY W KUNICACH**

z dnia 29 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Nizinnej w Ziemnicach, 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 późniejszymi zmianami) oraz art. 15 ust. 1 i 2 i art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XLII/243/10 Rady Gminy w Kunicach z dnia 31 sierpnia 2010 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Nizinnej w Ziemnicach, obręb Grzybiany, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwała się co następuje:

**Rozdział I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Nizinnej w Ziemnicach, obręb Grzybiany, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu zawarte są:
  - 1) w tekście uchwały,
  - 2) w rysunku planu w skali 1 : 2 000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie należących do zadań własnych gminy”,
  - 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

**§ 2.**

Ileć w dalszej części uchwały jest 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 na mapie w skali 1 : 2 000,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, 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 w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu,
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:
  - a) 1,0 m – dla okapów i gzymsów,
  - b) 2,5 m – dla balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych.

Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,

- 8) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
- 9) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku o wysokości standardowej dla danej funkcji, wraz z poddaszem użytkowym (przeznaczonym na pobyt ludzi) z wyłączeniem piwnic i suterenu,
- 10) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki,
- 11) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności w ramach działalności gospodarczej takie jak np. obsługa firm, biura turystyczne, odpłatne leczenie, gastronomia, rzemiosło, handel, itp., tj. działalność taka jak m.in.:
  - a) obsługa firm - działalność związana z prowadzeniem interesów w tym: doradztwo prawne, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, internetowe działania marketingowe, punkty obsługi klienta i biura organizacji, działalność konferencyjna, działalność wystawienniczo – targowa, działalność związana z obsługą nieruchomości, biura projektowe, wynajęcie specjalistów, działalność przedsiębiorstw obsługujących firmy oraz usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, itp.,
  - b) obsługa turystyki - działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, informacja turystyczna itp.,
  - c) gastronomia - działalność restauracji, kawiarni i herbaciarni, piwiarni, winiarni, barów, cukierni oraz lodziarni, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówek gastronomiczno- kulturalno- rekreacyjnych, np. klubów artystycznych, bilardowych itp.,
  - d) rzemiosło – działalność związana z usługami dla ludności, w tym krawiectwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, zegarmistrzostwo, piekarnia itp.,
  - e) handel detaliczny - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów o innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw,
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie powodujące emisji hałasu, emisji pyłów i gazów oraz promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia wody oraz gleby ponad standardy określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska dla poszczególnych rodzajów terenów, poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 13) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 14) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

### § 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1., ust.1., o łącznej powierzchni **ok. 12,5 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 II),
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział II),
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział II),
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział II),
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział III),

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział II),
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział III),
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (Rozdział II),
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział II),
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział III),
  - 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 III).
3. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:
- 1) granica opracowania,
  - 2) przebieg linii rozgraniczających,
  - 3) symbole określające przeznaczenie terenu,
  - 4) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.
4. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o określonym rodzaju przeznaczenia - wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
5. Geometria projektowanych jezdni ma charakter orientacyjny i winna być uściślana na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla wszystkich terenów.

## **Rozdział II. USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 4.**

#### **PRZEZNACZENIE TERENÓW**

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:
  - 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) U - teren zabudowy usługowej,
  - 3) EE - teren urządzeń elektroenergetycznych,
  - 4) KD L - teren drogi lokalnej,
  - 5) KD D - teren drogi dojazdowej,
  - 6) KDp - teren ciągu pieszego.
2. Ustala się tereny dla których dopuszczono więcej niż jedno podstawowe przeznaczenie terenu, a poszczególne oznaczenia literowe przyjęte wg ust.1, zostały rozdzielone przecinkiem.

### **§ 5.**

#### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
4. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie:
  - 1) obiektów i urządzeń towarzyszących,

- 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 13.) w tym z zakresu komunikacji publicznej,
- 3) zieleni urządzonej.

## § 6.

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (zlewni rzeki Kaczawy) i podziemnych m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem w miarę możliwości istniejących obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu komunikacji publicznej.
3. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4., nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp., przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).
4. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4. nie może przekraczać granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu komunikacji publicznej.
5. Do terenów wymagających szczególnej ochrony przed hałasem zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej MN.
6. Ustala się obowiązek wykonania jezdni 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.
7. Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.
8. 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 komunalnym składowisku odpadów.
9. Wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska.
10. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## § 7.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, iż w przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Kunice.

## § 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczą projektowanych dróg publicznych oraz ciągu pieszego i zostały zawarte w § 12., § 18., § 19. i § 20.

## § 9.

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

## § 10.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach zalewu wodami powodziowymi (woda stuletnia) – potencjalny zasięg zgodnie z rysunkiem planu. Dla przedmiotowego zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi obszaru:
  - 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową na terenach wskazanych pod zainwestowanie z zachowaniem ustalonych linii zabudowy,
  - 2) ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Dla całego obszaru objętego planem – ustalanie geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem parametrów geotechnicznych podłoża gruntowego oraz istniejących spadków terenu – zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustalone zostały w Rozdziale III.

## § 12.

### **PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru poprzez drogę gminną - ul. Nizinna oraz układ komunikacyjny osiedla „Ziemnice I”.
2. Wyznacza się tereny:
  - 1) pasa drogowego drogi lokalnej – **16 KD L1/2**,
  - 2) pasów drogowych dróg dojazdowych – **17 KD D1/2 i 18 KD D1/2**,
  - 3) ciągu pieszego – **19 KDp**.
3. Ustala się nakaz zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniach.
4. Ustala się zachowanie właściwych parametrów technicznych ulic, zapewniających poprawną obsługę komunikacyjną obszaru oraz zapewnienie normatywnego rozmieszczenia w nich urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, projektowanych dla potrzeb obsługiwanych terenów.
5. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## § 13.

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. 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.
2. Dopuszcza się w granicach wszystkich terenów, wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych.

3. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych – budowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.
4. Ustala się w zakresie:
- 1) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich;
  - 2) kanalizacji sanitarnej – docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji wiejskiej. Wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji - w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczone;
  - 3) kanalizacji deszczowej – docelowo odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, systemem kanalizacji deszczowej do istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z pozwoleniem wodno-prawnym. 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 podczyszczeniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 4) 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) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych,
    - c) dopuszcza się rozbudowę sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych oraz budowę stacji transformatorowych,
    - d) ustala się tereny urządzeń elektroenergetycznych 14 EE i 15 EE, wskazane pod lokalizację projektowanych stacji transformatorowych 20/0,4kV. Wymiary ww. terenów min. 8,0m x 7,0m. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy działki,
    - e) dopuszcza się wydzielenie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych, wynikających z technicznych warunków przyłączenia określonych przez przedsiębiorstwo sieciowe. Docelowa wielkość działki będzie określona na etapie projektowania. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych – dopuszcza się ich usytuowanie w odległości 1,5m od granic działki,
    - f) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
  - 5) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z dysponentem sieci. Przyłączenie obiektów na zasadach określonych w Prawie energetycznym oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
  - 6) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do istniejących i projektowanych obiektów,
  - 7) sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**Rozdział III.**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI**  
**ROZGRANICZAJĄCYMI**

**§ 14.**

Ustalenia dla terenów **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN i 12 MN:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zalecana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500m<sup>2</sup> ,

- b) zalecana minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20m,
  - c) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację:
    - budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalnego z usługami wbudowanymi (wyłącznie usługi nieuciążliwe),
    - garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
    - obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy - budynku mieszkalnego,
  - d) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25;
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50;
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,55;
  - g) w obrębie każdej działki budowlanej należy zlokalizować garaż lub stałe miejsce postojowe w ilości min. 1 boks garażowy lub 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie,
  - h) w obrębie każdej działki budowlanej, należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z funkcjonowaniem usług wbudowanych w budynku mieszkalnym, z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym,
  - i) maksymalna wysokość ogrodzenia do 2,2m,
  - j) od strony układu komunikacyjnego dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia przeszłowe – ażurowe. Nie dopuszcza się przęseł prefabrykowanych betonowych. Ogrodzenia z siatki dopuszcza się wyłącznie pomiędzy sąsiadującymi działkami budowlanymi,
- 3) charakterystyka zabudowy:
- a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe. Dwie pełne kondygnacje dopuszcza się wyłącznie dla budynków o dachu kopertowym,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – do 10,0 m,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - e) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,
  - f) dopuszcza się garaże wielostanowiskowe z poddaszem użytkowym, z wykluczeniem garaży typu „blaszak”,
  - g) dla każdego terenu na etapie realizacji zabudowy, należy ustalić jako obowiązujący – wyłącznie jeden z wymienionych w pkt.3 lit j. - układ dachu. Dla wszystkich budynków mieszkalnych realizowanych w liniach rozgraniczających jednego terenu - ustala się obowiązek realizacji ustalonego układu dachu. Odstępstwa od ww. zasady dopuszcza się wyłącznie dla zabudowy garażowej i gospodarczej,
  - h) dla terenów 2 MN i 11 MN ustala się obowiązek utrzymania takiego samego układu dachu (jednego z wymienionych w pkt.3 lit j.) w tym kąta nachylenia połaci dachowych i układu dominującej kalenicy,
  - i) dla terenów 3 MN i 10 MN ustala się obowiązek utrzymania takiego samego układu dachu (jednego z wymienionych w pkt.3 lit j.) w tym kąta nachylenia połaci dachowych i układu dominującej kalenicy,
  - j) ustala się wyłącznie dachy o:
    - układzie dwuspadowym lub wielospadowym oraz kącie nachylenia głównych połaci min.35°, max.55°;
    - układzie mansardowym oraz kącie nachylenia głównych połaci min.20°, max.75°;
    - układzie kopertowym oraz kącie nachylenia głównych połaci min.20°, max.35°;
  - k) dla wszystkich układów dachów wymienionych w pkt.3 lit j, ustala się:
    - symetryczne spadki głównych połaci dachowych,

- układ dominującej kalenicy – równoległy do osi jezdni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układ dominującej kalenicy – prostopadły do granicy sąsiedniej działki budowlanej (posiadającej bezpośredni dostęp do tego samego pasa drogowego),
- pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,

l) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,

m) nie dopuszcza się dachów płaskich dla garaży i obiektów gospodarczych,

n) nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych, blachy falistej i trapezowej oraz sidingu,

4) linia zabudowy nieprzekraczalna – przebieg jak na rysunku planu,

5) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.,

6) obsługa komunikacyjna – jak na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami § 12.

## § 15.

### Ustalenia dla terenu 8 MN:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca,

2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zalecana minimalna powierzchnia działki budowlanej – jak w stanie istniejącym,

b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:

- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- maksymalnie dwóch budynków (pawilonów) gościnnych,
- garaży wbudowanych lub wolnostojących (w tym wielostanowiskowych),
- budynków towarzyszących (pawilon basenowy itp.),
- obiektów rekreacji sportowej: korty, boiska sportowe,
- obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- wiat otwartych dla pojazdów mechanicznych,

c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25;

d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50;

e) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,55;

f) w obrębie działki budowlanej należy zlokalizować garaż lub stałe miejsce postojowe w ilości min. 1 boks garażowy/ stanowisko postojowe na każde mieszkanie,

g) realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w budynku mieszkalnym wymaga zbilansowania dodatkowych potrzeb parkingowych, z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym do działki budowlanej - pasie drogowym,

h) maksymalna wysokość ogrodzenia (dotyczy wszystkich elementów) do 2,5 m,

i) dopuszcza się ogrodzenie pełne, murowane,

4) charakterystyka zabudowy:

a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako wolnostojącej,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- dla budynku mieszkalnego – 3 w tym poddasze użytkowe lub 2 pełne kondygnacje,



- dla budynków gościnnych, pawilonu basenowego, garaży, obiektów gospodarczych i oficyn – 2 w tym poddasze użytkowe lub 2 kondygnacje pełne,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynku mieszkalnego – do 12,0 m (z miejscowym przewyższeniem wyłącznie na osi Tympanonu do wysokości 13,0 m),
  - dla pozostałej zabudowy – do 10,0 m,
- d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- e) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej dachy strome o:
  - kącie nachylenia głównych połaci min 20°, max.45°,
  - symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
  - układzie wielospadowym, kopertowym lub mansardowym,
  - pokryciu dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- f) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,
- g) dopuszcza się dachy płaskie dla domów gościnnych, garaży, pawilonu basenowego, oficyn, obiektów gospodarczych,
- h) nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych, blach falistej i trapezowej oraz sidingu,
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna – przebieg jak na rysunku planu,
- 6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.,
- 7) obsługa komunikacyjna – jak na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami § 12.

## § 16.

### Ustalenia dla terenu 13 U,MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (wyłącznie nieuciążliwe usługi komercyjne), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zalecana minimalna powierzchnia działki budowlanej – jak w stanie istniejącym,
  - b) zalecana minimalna szerokość frontu działki budowlanej – jak w stanie istniejącym,
  - c) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:
    - maksymalnie do dwóch budynków (dotyczy budynków mieszkalnych, mieszkalnych z usługami wbudowanymi, usługowych),
    - garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
    - obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych lub usługowych,
  - d) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,70;
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,25;
  - g) w obrębie działki budowlanej należy zlokalizować garaż lub stałe miejsce postojowe w ilości min. 1 boks garażowy/ stanowisko postojowe na każde mieszkanie,
  - h) w obrębie działki budowlanej wymaga się zlokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, min – 1mp/ 20 – 40 m<sup>2</sup> pow. użytkowej obiektu usługowego,

- i) ustala się realizację szpaleru zieleni izolacyjnej lub ekranów akustycznych wzdłuż granicy z terenem 7 MW - w przypadku wystąpienia uciążliwości akustycznych związanych z realizacją funkcji usługowej,
  - j) maksymalna wysokość ogrodzenia do 2,2m,
  - k) od strony układu komunikacyjnego dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia przeszłowe – ażurowe. Nie dopuszcza się przeseł prefabrykowanych betonowych. Ogrodzenia z siatki dopuszcza się wyłącznie pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę,
- 4) charakterystyka zabudowy:
- a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym poddasze użytkowe lub 2 pełne kondygnacje,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – do 10,0 m,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) dopuszcza się garaże wielostanowiskowe z poddaszem użytkowym, z wykluczeniem garaży typu „blaszak”,
  - e) ustala się wyłącznie dachy strome o:
    - kącie nachylenia głównych połaci min.35°, max.45°, dla dachów mansardowych i kopertowych ustala się jedynie minimalny kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 20°,
    - symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
    - układzie dwuspadowy, wielospadowym, kopertowym lub mansardowym,
    - pokryciu dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
  - f) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,
  - g) nie dopuszcza się dachów płaskich dla garaży i obiektów gospodarczych,
  - h) nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych, blachy falistej i trapezowej oraz sidingu,
  - i) dopuszcza się elewacje o znacznym udziale powierzchni przeszklonych,
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna – przebieg jak na rysunku planu,
- 6) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13.,
- 7) obsługa komunikacyjna – jak na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami § 12.

## § 17.

Ustalenia dla terenów **14 EE i 15 EE** :

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych – projektowana stacja transformatorowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami § 13. ust.4 pkt. 4 oraz przepisami szczególnymi.

## § 18.

Ustalenia dla terenu **16 KD L1/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej (pas drogowy),
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, ścieżki rowerowe, szpaler drzew, mała architektura,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w linach rozgraniczających – 24,0 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni – 6,0 m,
  - c) minimalna szerokość ciągu pieszego – 1,5 m,
- 4) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
- 5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 19.

Ustalenia dla terenów **17 KD D1/2, 18 KD D1/2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej (pas drogowy),
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze, mała architektura,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni – 6,0 m,
- 4) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
- 5) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 20.

Ustalenia dla terenu **19 KDp:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszego,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
- 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 21.

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - 1) powierzchnia działki budowlanej:
    - a) dla terenów 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN – minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 1400m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu 8 MN – minimalna powierzchnia działki budowlanej – 15 000m<sup>2</sup>,
    - c) dla terenu 13 U,MN – minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1200m<sup>2</sup>,
    - d) dla terenów 14 EE i 15 EE – minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 56 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
    - a) dla terenów 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN – 20,0 m, z wyjątkiem działek posiadających dostęp do pasa drogowego wyłącznie z placu nawracania (sięgacz) w ciągu drogi 18KD D1/2, dla których minimalna szerokość frontu działki to 5,0 m,
    - b) dla terenu 8 MN – 60,0m,
    - c) dla terenu 13 U,MN – 5,0 m,
    - d) dla terenów 14 EE i 15 EE – 8,0 m,
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 25%,
  - 4) ustalenia zawarte w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą:
    - a) sytuacji, w której wydzielenie działki służy powiększeniu działki budowlanej,
    - b) podziału terenu pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację.
3. Wydzielone działki budowlane winny posiadać dostęp do ustalonych w planie dróg.

## § 22.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się iż do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zachowują one obecne użytkowanie.

## § 23.

Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 U,MN – 15%,

2) dla terenów: 14 EE, 15 EE, 16 KD L1/2, 17 KD D1/2, 18 KD D1/2, 19 KDp – 1%.

## **Rozdział IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

## § 24.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

## § 25.

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

## § 26.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kunice.

Przewodniczący Rady Gminy  
w Kunicach

**Jolanta Szymonik-Urbańska**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/63/2011

Rady Gminy w Kunicach

z dnia 29 września 2011 r.

Zalacznik1.jpg

**Rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/63/2011

Rady Gminy w Kunicach

z dnia 29 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Nizinnej w Ziemnicach, obręb Grzybiany.**

**Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie należących do zadań własnych gminy**

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem niezabudowanym oraz nieuzbrojonym.
2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla zrealizowania zainwestowanego ustalonego planem, wystąpi konieczność realizacji dróg oraz nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego, elektroenergetycznego, gazowego, kanalizacji oraz sieci oświetlenia ulic.
3. Plan ustala przebieg i parametry projektowanych dróg publicznych w tym pas drogowy drogi lokalnej - 16 KD L1/2, pasy drogowe dróg dojazdowych: 17 KD D1/2 i 18 KD D1/2 oraz teren ciągu pieszego 19 KDp.
4. Ustala się, że koszty związane z realizacją ciągu pieszego, dróg publicznych wraz z ich wyposażeniem w: sieć wodociągową, kanalizację ścieków komunalnych i wód deszczowych, sieć oświetlenia ulic oraz nawierzchnię – realizowane będą ze środków i staraniem Inwestora (dewelopera). Pasy drogowe dróg dojazdowych i drogi lokalnej zostaną docelowo przez Gminę Kunice przejęte w trybie odrębnego porozumienia, za stosownym odszkodowaniem oraz włączone do sieci dróg gminnych.
5. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna zostanie docelowo przejęta przez adekwatne przedsiębiorstwo gminne.
6. 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.
7. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych – budowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.

Przewodniczący Rady Gminy  
w Kunicach

**Jolanta Szymonik-Urbańska**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/63/2011  
Rady Gminy w Kunicach  
z dnia 29 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Nizinnej w Ziemnicach, obręb Grzybiany.**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Nizinnej w Ziemnicach, obręb Grzybiany, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 lipca 2011 r. do 28 lipca 2011 r.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
w Kunicach

**Jolanta Szymonik-Urbańska**