



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 października 2020 r.

Poz. 5617

UCHWAŁA NR XX/131/20 RADY GMINY KUNICE

z dnia 30 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Lipowej, obręb Grzybiany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr IX/60/19 Rady Gminy w Kunicach z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Lipowej, obręb Grzybiany, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice, uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Lipowej, obręb Grzybiany, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 2. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;

- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;
- 6) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać;
- 8) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty służące działalności z zakresu:
 - a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo i kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczenia, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, internetowe działania marketingowe, punkty obsługi klienta, działanie organizacji, prace badawczo – rozwojowe, poczta, biura projektowe, poligrafia),
 - b) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², z wyjątkiem stacji paliw i sprzedaży samochodów,
 - c) gastronomii (restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, piwiarnie, winiarnie, bary, cukiernie oraz lodziarnie, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjne),
 - d) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, w tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem: naprawy samochodów i motocykli, warsztatów samochodowych, stacji diagnostycznych i myjni samochodowych w tym myjni samoobsługowych,
 - e) usług informatycznych i łączności,
 - f) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - g) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna, medycyna sportu, rehabilitacja, gabinety i przychodnie),
 - h) przedszkola, żłobki, domy opieki, domy seniora,
 - i) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
 - j) a także usług podobnych do ww., nienależących do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 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) **infrastrukturze telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu** – należy przez to rozumieć infrastrukturę o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.);
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty prawne;
- 13) **rozdziale** – należy przez to rozumieć rozdział niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust. 1, o łącznej powierzchni **3,73 ha**, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ich wymiarowanie;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o określonym rodzaju przeznaczenia, wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) **K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 4) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej;
- 5) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

- a) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
 - b) budynków stacji transformatorowych,
 - c) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy o ile nie koliduje to z ustaloną linią zabudowy;
- 3) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się sytuowania:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) wież, masztów, słupów i innych konstrukcji nośnych lub wsporczych służących do umieszczenia na nich elementów infrastruktury lub sieci telekomunikacyjnej w tym instalacji antenowych, o łącznej wysokości większej niż 9,0 m,
- 4) na wszystkich terenach dopuszcza się:
- a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - b) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11,
 - c) nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej (jak pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów),
 - d) inwestycje z zakresu łączności publicznej wyłącznie jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu,
 - e) zieleni urządzoną,
 - f) drogi piesze i rowerowe,
 - g) parkingi dla rowerów;
- 5) elewacje budynków od strony dróg publicznych należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd oraz przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 6) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną i stonowaną;
- 7) określone w rozdziale 3, zasady i parametry kształtowania geometrii dachów na poszczególnych terenach, dotyczą bryły głównej budynku i głównych połączeń dachu, nie obejmują one zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń;
- 8) zakazuje się:
- a) zastosowania sidingu jako materiału wykończeniowego,
 - b) kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych,
 - c) realizacji garaży typu „blaszak”.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe i komunalne), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);
- 3) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 4) wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska, zgodnych z ograniczeniami i zakazami w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 5) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieuszczelnionych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 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;
- 9) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się, że dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN/U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

3. Tereny oznaczone symbolami 5KDL1/2, 6KDD1/2, 7KDD1/2 i 8K – należą do terenów dla których przepisy odrębne nie określają dopuszczalnego poziomu hałasu.

4. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny oznaczone 5KDL1/2, 6KDD1/2 i 7KDD1/2 stanowią obszary przestrzeni publicznej;
- 2) w przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie:
 - a) elementów zieleni urządzonej – niskiej i wysokiej, w tym szpalerów drzew,
 - b) oświetlenia ulicznego,
 - c) drogowskazów,
 - d) znaków i sygnałów drogowych,
 - e) obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) w przestrzeni publicznej zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 8. 1. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nie określa się.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 50 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 9. 1. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 pkt 4;
- 2) w strefach kontrolowanych gazociągów obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2 pkt 5;

3) obowiązuje nakaz, zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ponieważ nie dopuszcza się budowy urządzeń o takiej mocy.

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez ulice Legnicką i Lipową.

2. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o ile wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dla których ustala się minimalną szerokość 5,0 m.

3. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi.

4. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze szczególnymi potrzebami, należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę – sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) projektowane sieci telekomunikacyjne, dystrybucyjne elektroenergetyczne i gazowe, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne;
- 3) na każdym z terenów dopuszcza się realizację obiektów, budowli i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, będących wyposażeniem zapewniającym możliwość użytkowania obiektów zlokalizowanych na danym terenie zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Ustala się w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z systemu istniejących lub projektowanych wodociągów; dopuszcza się ujęcia wody indywidualne; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych i gospodarczych;
- 2) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych – odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej kanalizacji sanitarnej; wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej – w uzasadnionych wypadkach stosownie podczyszczone; dopuszcza się indywidualne systemy odprowadzania ścieków;
- 3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi; dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczeniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących i projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych oraz z odnawialnych źródeł energii,
 - b) rozbudowa sieci dystrybucyjnej elektroenergetycznej w formie linii kablowych,
 - c) wzdłuż przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej obowiązuje pas technologiczny o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi w obu kierunkach),

- d) wzdłuż przebiegu istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej obowiązują pasy technologiczne o szerokości:
- 3 m dla linii kablowych SN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach),
 - 2 m dla linii kablowych nN (po 1,0 m od osi w obu kierunkach);
- e) w pasach technologicznych ww. linii elektroenergetycznych, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu; lokalizacja nowych obiektów budowlanych, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz nasadzenia zieleni wysokiej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się budowę nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych oraz wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych; stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek; dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych SN/nN i rozdzielni SN, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- g) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych,
- h) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- i) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW,
- j) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 5) zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) wzdłuż przebiegu istniejących i projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia (n/c) i średniego ciśnienia (ś/c), wskazuje się strefy kontrolowane o szerokości 1,0 m, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu; zagwarantowanie dostępności do gazociągów dla służb eksploatacyjnych – na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, stosowanie indywidualnych źródeł lub lokalnych grupowych kotłowni, stosowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz urządzeń o mocy przekraczającej 100 kW;
- 7) infrastruktury telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci, urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych; lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się wyłącznie na zasadach określonych w § 5.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Ustalenia dla terenów 1MN, 2MN i 3MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinny, drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe, budynki gospodarcze, wiaty, altany ogrodowe, oranżerie, przydomowe baseny, garaże wolnostojące i wbudowane związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery: 2 m.p. na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
- f) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźnika:
 - dla pojazdów innych niż rowery: 1 m.p. / 30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - dla rowerów: 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- g) miejsca do parkowania określone w pkt 4 lit. e i lit. f należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości, na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

5) charakterystyka zabudowy:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – realizowana jako wolnostojąca,
- b) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości,
- c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
- e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- f) ustala się dachy:
 - dwuspadowe (w tym naczółkowe), czterospadowe lub wielospadowe,
 - dla budynków mieszkalnych: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 37° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki na której realizowany jest obiekt,
 - kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym lub grafitowym,
 - dopuszczenie realizacji lukarn i okien połaciowych;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 10;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 13. Ustalenia dla terenu 4MN/U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe, budynki gospodarcze, wiaty, altany ogrodowe, oranżerie, przydomowe baseny, garaże wolnostojące i wbudowane związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,

- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
 - e) za zgodną z przeznaczeniem podstawowym uznaje się realizację:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - zabudowy usługowej,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi;
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery: 2 m.p. na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
 - g) w przypadku realizacji budynku usługowego lub wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźnika:
 - dla pojazdów innych niż rowery: 1 m.p. / 30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - dla rowerów: 1 m.p. na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
 - h) miejsca do parkowania określone w pkt 4 lit. f i lit. g należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości, na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 5) charakterystyka zabudowy:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – realizowana jako wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa – realizowana jako wolnostojąca lub wbudowana w budynku mieszkalnym,
 - c) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) ustala się dachy:
 - dwuspadowe (w tym naczółkowe), czterospadowe lub wielospadowe,
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 37° - max 45°,
 - dla budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, wiat, altan ogrodowych, oranżerii: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub do dowolnej granicy działki na której realizowany jest obiekt,
 - kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym lub grafitowym,
 - dopuszczenie realizacji lukarn i okien połaciowych;
- 6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 10;
- 7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 14. Ustalenia dla terenu **SKDL1/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe;
- 3) klasa drogi: droga lokalna – L;

4) zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
- b) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- c) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,
- d) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 7.

§ 15. Ustalenia dla terenów 6KDD1/2 i 7KDD1/2:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe;

3) klasa drogi: droga dojazdowa – D;

4) zasady zagospodarowania:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
- b) obowiązują ustalone na rysunku planu trójkąty widoczności o wymiarach min. 7,0 x 9,0 m,
- c) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego,
- d) w pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami elementy przekroju drogowego oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu,
- e) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami zawartymi w § 7.

§ 16. Ustalenia dla terenu 8K:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) istniejąca przepompownia ścieków do zachowania,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,5,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1; ze względu na powierzchnię terenu, dopuszcza się realizację miejsca do parkowania w liniach rozgraniczających pas drogowy 7KDD1/2;

3) charakterystyka zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
- b) ustala się dachy:
 - dwuspadowe (w tym naczółkowe), czterospadowe lub wielospadowe,
 - o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min 25° - max 45°,

4) obsługa komunikacyjna – zgodnie z ustaleniami § 10;

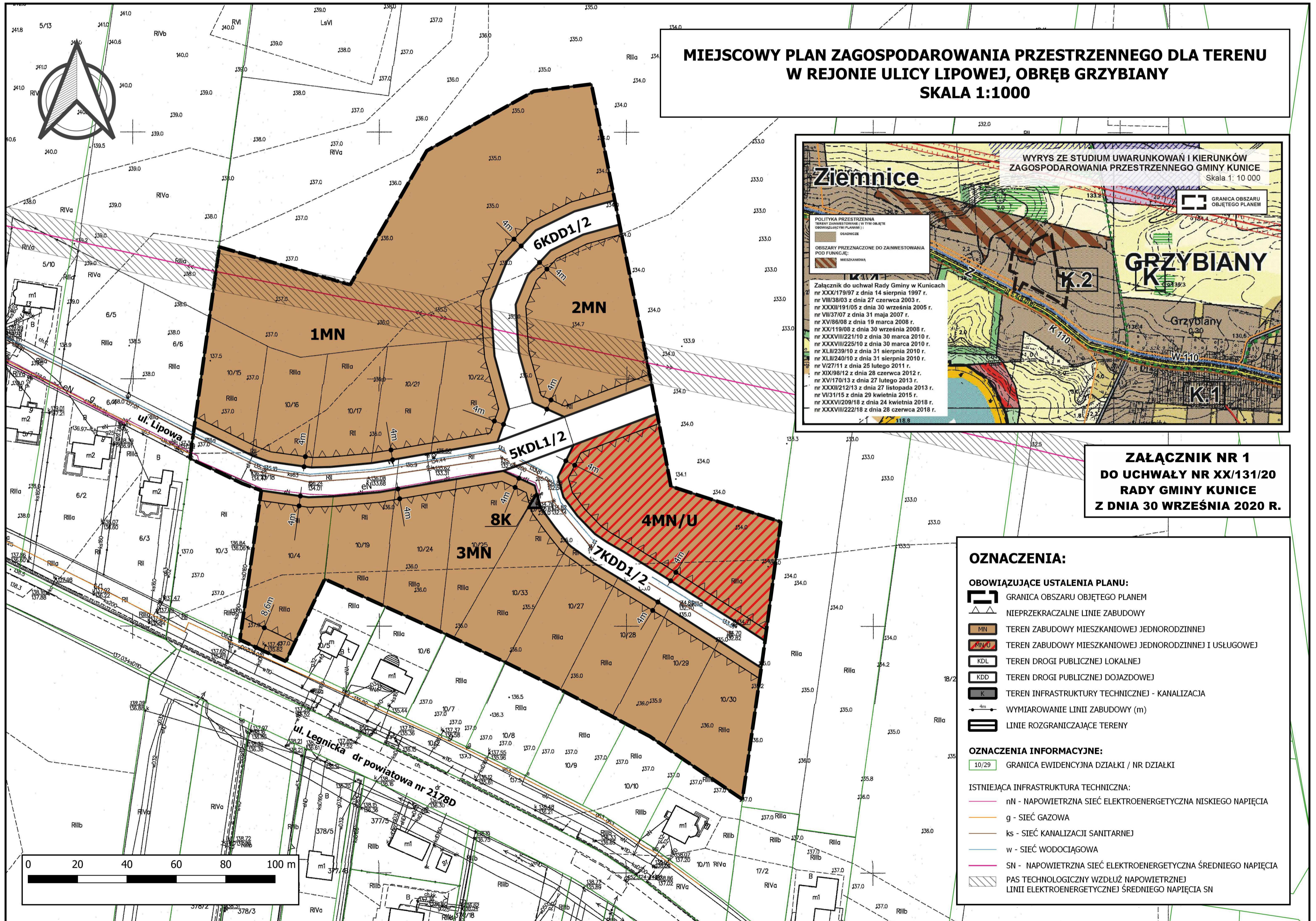
5) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 17. Dla wszystkich terenów – ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości – 15%.

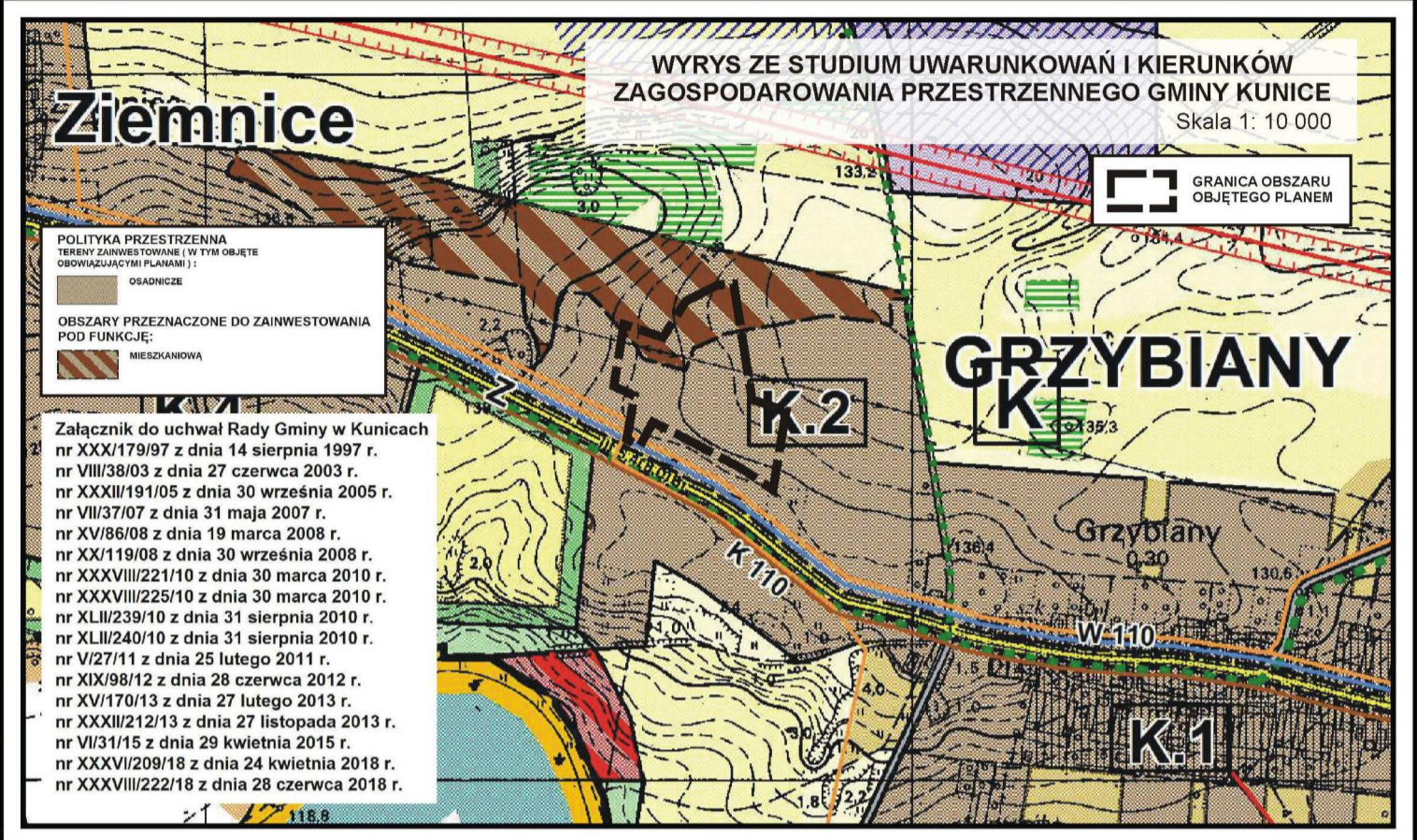
**Rozdział 4.
Przepisy końcowe****§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy w Kunicach:
Andrzej Ostrowski



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
W REJONIE ULICY LIPOWEJ, OBRĘB GRZYBIANY
SKALA 1:1000**



**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XX/131/20
RADY GMINY KUNICE
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2020 R.**

- OZNACZENIA:**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
 - TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
 - TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
 - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
 - WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY (m)
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI / NR DZIAŁKI
- ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**
- nN - NAPONIETRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA
 - g - SIĘĆ GAZOWA
 - ks - SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
 - w - SIĘĆ WODOCIĄGOWA
 - SN - NAPONIETRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA
 - PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA SN

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/131/20
Rady Gminy Kunice
z dnia 30 września 2020 r.

Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

1. Plan nie ustala nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
2. Plan utrzymuje parametry dróg publicznych lokalnych i dojazdowych, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej "Ziemnice II" terenu działek nr 5, 6, 10/1, 17, 18, 21, 22/4, 407, 408, 412 i 413, obręb Grzybiany (uchwała nr XXXV/178/01 Rady Gminy w Kunicach z dnia 19 listopada 2001 r. ogłoszona w Dz. U. Woj. Doln. Nr 5 poz. 133 z dnia 21.01.2002 r.). Ze względu na rozbieżności pomiędzy geometrią działek wydzielonych na pasy drogowe, a ustalonym w ww. planie miejscowym przebiegiem linii rozgraniczających tereny komunikacji, przebieg ww. dróg ulega niewielkiej korekcie.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie zasad finansowania oraz przepisami o finansach publicznych.
4. 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.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/131/20
Rady Gminy Kunice
z dnia 30 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Lipowej, obręb Grzybiany, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 lipca 2020 r. do 14 sierpnia 2020 r.

2. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie 17 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.