

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 1997r. i zmienionego uchwałami Rady Gminy w Kunicach nr VIII/38/03 z dnia 27 czerwca 2003r., nr XXXII/191/05 z dnia 30 września 2005r., nr VII/37/07 z dnia 31 maja 2007r., nr XV/86/08 z dnia 19 marca 2008r., nr XX/119/08 z dnia 30 września 2008r., nr XXXVIII/221/10 z dnia 30 marca 2010 r. oraz nr XXXVIII/225/10 z dnia 30 marca 2010 r. uchwała się co następuje:

Rozdział I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej działki nr 416/4, obręb Grzybiany
2. Ustalenia planu zawarte są w:

- 1) tekście uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 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,
- 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 w Kunicach,
- 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 o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, 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: 0,5m – 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 z poddaszem użytkowym (przeznaczonym na pobyt ludzi) z wyłączeniem piwnic i suterenu,
- 14) wysokości 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 gruntowej - 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 będąca 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 teren położony w Gminie Kunice, obejmujący działkę nr 416/4, obręb Grzybiany o powierzchni 0,8712 ha.
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 IV),
 - 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 IV),
 - 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 IV).
3. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.
4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

- 1) przebieg linii rozgraniczających,
- 2) przeznaczenie terenu,
- 3) przebieg 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 III niniejszej uchwały.

6. Granice wydzielanych nieruchomości oraz geometria projektowanych jezdni mają charakter orientacyjny i winny być uściślone 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 oznaczonych literą:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 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 oraz drogowej (drogi wewnętrzne),

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 § 9. oraz Rozdziale III 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 oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

3. Do terenów wymagających szczególnej ochrony przed hałasem zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej MN.

4. Ustala się obowiązek wykonania jezdni, placów manewrowych, parkingów jako szczelne i nienasiąkliwe ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych, które należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych. Wody opadowe winny być podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

6. 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.

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

8. 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.

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

§ 7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Na wszelkie prace prowadzone w rejonie stanowiska archeologicznego należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Inwestor zobowiązany jest na swój koszt zapewnić nadzór archeologiczny lub w razie konieczności przeprowadzić wyprzedzające ratownicze badania archeologiczne.

2. W przypadku odkrycia, podczas robót 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 możliwe Wójta Gminy Kunice.

§ 8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą:

1) istniejących i projektowanych dróg publicznych i zostały zawarte w § 12,

2) terenów usług publicznych nie ustala się.

§ 9. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Usytuowanie zabudowy w obrębie działek gruntu:

1) nakazuje się sytuowanie fasad frontowych budynków w ciągu obowiązujących linii zabudowy lub z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenów lub działek, dla których nie określono na rysunku planu linii zabudowy, w przypadku lokalizowania budynku należy stosować odległości od granicy działki, sąsiedniej zabudowy lub zainwestowania, wynikające z przepisów szczególnych;

3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących w głębi działki, za zabudową mieszkaniową, poprzez odstępstwo od obowiązującej linii zabudowy;

4) ustala się, zabudowę mieszkaniową i usługową jako wolnostojącą, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową bliźniaczą;

5) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości.

2. Forma i gabaryty budynków:

1) maksymalna wysokość zabudowy, ilość kondygnacji, geometria dachu oraz materiały wykończeniowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) obiekty budowlane a w szczególności budynki należy projektować z wykorzystaniem technologii tradycyjnych jak i konstrukcji lekkich energooszczędnych,

3) wszelkie elementy wykończeniowe elewacji oraz elementy małej architektury winny bazować na materiałach naturalnych – kamień łamany, cegła klinkierowa, ceramika budowlana, elementy metaloplastyki, drewno.

3. Zagospodarowanie terenów:

1) minimalna powierzchnia wydzielanych nieruchomości oraz minimalna szerokość frontu nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) część powierzchni wydzielanych nieruchomości należy urządzić jako powierzchnię czynną biologicznie – minimalny wskaźnik zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) w realizowanych zadrzewieniach nie zaleca się stosowania monokultur topolowych; wskazane jest stosowanie trwalszych i bardziej zróżnicowanych gatunków tradycyjnie reprezentowanych w miejscach siedliskowych (np. lipa, klon, jesion, kasztanowiec i inne) oraz drzew owocowych;

4) ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) na terenach zabudowy jednorodzinnej (MN) w obrębie każdej nieruchomości należy zlokalizować garaż lub stałe miejsce postojowe w ilości 1 boks garażowy/stanowisko postojowe na każde mieszkanie. Dopuszcza się garaże wolnostojące z wykluczeniem garaży typu „blaszak”;

7) w przypadku prowadzenia w obrębie nieruchomości, działalności gospodarczej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzoną działalnością, z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym pasie drogowym ulicy;

- 8) wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania w formie wysokich, murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru,
- 9) przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, szczególną uwagę należy zwrócić na kompozycję zieleni w formie żywopłotów, szpalerów drzew i krzewów, skupisk drzew ozdobnych. W miejscach nie kolidujących z zabudową i uzbrojeniem terenu oraz wzdłuż granicy zewnętrznej zastosować zieleni wysoką i niską.

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

1. Nie wyznacza się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

1. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenu poprzez drogi powiatowe nr 2199D i 2198D oraz drogi gminne.
2. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla dróg wewnętrznych – KDW.
3. Ustala się wjazdy na poszczególne nieruchomości z projektowanych dróg wewnętrznych. Zaleca się wjazd na nieruchomości z drogi przylegającej do krótszego boku działki.
4. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dróg wewnętrznych 1KDW.
5. Ustala się następujące parametry pasów drogowych i obiektów systemu komunikacyjnego - droga wewnętrzna 1KDW:

- 1) rezerwa terenu pod docelowo pas drogowy o szerokości – 10m,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach opracowania - min 5m,
- 3) elementy pasa drogowego: docelowo jezdnia o szerokości co najmniej 7m, pasy postojowe, chodnik,
- 4) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
- 5) ustala się nawierzchnię zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6., ust. 4 i 5,
6. Ustala się nakaz zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniach. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zwiększenie stref wyznaczonych na rysunku planu.
7. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi a także kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.
8. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
9. Należy zachować normatywną odległość projektowanych miejsc postojowych na samochody osobowe od terenów o innym przeznaczeniu.

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

1. Ustala się trwałą adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przebudowa w/w linii i urządzeń będzie możliwa po uzyskaniu warunków na ich przebudowę i zawarciu stosownej umowy o usunięcie kolizji. Koszt przebudowy będzie ponosił właściciel terenu lub inwestor projektowanego zagospodarowania.

2. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących i projektowanych ulicach.

3. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących i projektowanych ulicach.

4. Dopuszcza się w granicach terenów określonych w § 4., wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych lub radiolokacyjnych w postaci wolnostojących wież bazowych (w tym telefonii komórkowej). Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych.

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

6. Ustala się w zakresie:

- 1) sieci wodociągowej – docelowo zaopatrzenie w wodę projektowanego zainwestowania z istniejącej sieci wodociągowej. 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 przez system grawitacyjno – ciśnieniowy do istniejącej kanalizacji wiejskiej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej - w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczane,
- 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 stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy po rozbudowie z istniejącego gazociągu. Budowa rozdzielczej 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,
 - b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych,
 - c) w zależności od występującego zapotrzebowania na energię elektryczną, stosownie do potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu, dopuszcza się rozbudowę kablowych, napowietrznych lub napowietrzno-kablowych linii elektroenergetycznych oraz budowę stacji transformatorowych 20/0,4 kV linii elektroenergetycznych 20kV i 0,4kV oraz linii oświetlenia ulicznego. 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,

- d) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa w/w linii będzie możliwa po uzyskaniu z przedsiębiorstwa elektroenergetycznego warunków na przebudowę tych linii i zawarciu stosownej umowy o usunięcie kolizji, koszty pokrywa właściciel terenu lub inwestor zagospodarowania,
 - e) dopuszcza się wydzielanie 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 11 m i długości 10 m z możliwością bezpośredniego dojazdu od układu komunikacyjnego. 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 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; nie dopuszcza się lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych lub radiolokacyjnych w postaci wolnostojących wież bazowych (w tym 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.

Rozdział III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nieruchomości – 1000m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu nieruchomości – 24 m, za wyjątkiem nieruchomości w układzie sięgaczowym lub o dostępie do drogi w narożach ulic, dla których dopuszcza się minimalną szerokość frontu nieruchomości – 10 m,
 - 3) w granicach wydzielonej nieruchomości dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego,
 - b) budynku mieszkalnego z usługami wbudowanymi,
 - c) garażu wolnostojącego,
 - d) obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30
 - 6) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 65%
4. Charakterystyka zabudowy:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako zabudowy bliźniaczej
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 8,5m,
 - 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 0,50 m),
 - 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - 6) 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 garaży i obiektów gospodarczych,

- 7) bryła i wykończenie budynków powinny nawiązywać do istniejącej sąsiedniej 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,
- 8) w elewacjach dopuszcza się balkony i wykusze.

Rozdział IV

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD REALIZACJI PLANU

§ 15. 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.

§ 16. 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.

§ 17. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPLATĘ, 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% - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną.

Rozdział V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

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

§ 20. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kunice.

Przewodniczący Rady Gminy w Kunicach

Tadeusz Suszek

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXXVIII/226/10
Rady Gminy Kunice
z dnia 30 marca 2010 r.
Zalacznik1.jpg

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 drogi wewnętrznej oraz sieci infrastruktury technicznej.
3. Plan ustala przebieg i parametry drogi wewnętrznej 1KDW.
4. Droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDW wraz z jej wyposażeniem w: sieć wodociągową, kanalizację ścieków komunalnych i wód deszczowych oraz sieć oświetleniową ulic – realizowana będzie ze środków i staraniem współwłaścicieli gruntów, na których jest położona. Ustala się, że drogi wewnętrzne stanowią własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych.
5. Ustala się, że sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasach linii rozgraniczających ulic, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci, ukształtowania terenu. 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.

Przewodniczący Rady Gminy w Kunicach

Tadeusz Suszek

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej działki nr 416/4, obręb Grzybiany, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 listopada do 25 listopada 2009r.
2. W trakcie wyłożenia 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**

Tadeusz Suszek