



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 grudnia 2013 r.

Poz. 6227

UCHWAŁA NR XXXII/211/13 RADY GMINY KUNICE

z dnia 27 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Nizinnej II 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 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVI/176/13 Rady Gminy Kunice z dnia 26 marca 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Nizinnej II w Ziemnicach, obręb Grzybiany, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwała się co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Nizinnej II 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 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – „Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej 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 w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 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 oraz oznaczony właściwym symbolem;
- 6) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której należy posadowić co najmniej 50% długości elewacji frontowej projektowanego budynku, a pozostała część elewacji frontowej nie może tej linii przekraczać (garaże wbudowane w bryłę budynku wliczają się w długość jego elewacji frontowej). Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wysuniętych względem elewacji o nie więcej niż:
 - a) 0,5 m – okapów i gzymsów,
 - b) 2,5 m – balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy (nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie oraz budowli i urządzeń infrastruktury technicznej) nie mogą przekraczać o więcej niż:
 - a) 0,5 m – dla okapów i gzymsów,
 - b) 2,5 m – dla balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych;
- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;
- 10) **ciągu pieszo-rowerowym** – należy przez to rozumieć drogę przeznaczoną do ruchu pieszych i rowerów, na której w przypadku nie wydzielenia ścieżki rowerowej pieszy korzysta z całej szerokości drogi i ma pierwszeństwo przed rowerem;
- 11) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust.1, obejmujący działki nr 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793 o łącznej powierzchni **0,9276 ha**, położone w Ziemnicach, obręb Grzybiany, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

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

3. 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. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDp** – teren ciągu pieszo-rowerowego.

§ 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny – zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. Dla każdego z wyznaczonych odcinków obowiązującej linii zabudowy odległość w miejscu maksymalnego zbliżenia do pasa drogowego ul. Nizinnej wynosi 8,0m.
3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - 1) linia południowa w odległości 8,0m – od odcinka linii rozgraniczającej teren 3MN przylegającego do pasa drogowego ul. Nizinnej;
 - 2) linia północna w odległości 30,0m – od odcinka linii rozgraniczającej teren 3MN przylegającego do pasa drogowego ul. Nizinnej.
4. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych oraz budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
5. 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. Nie dopuszcza się wolnostojących nośników reklamowych, wolnostojących tablic informacyjnych ani innych obiektów lub urządzeń reklamowych w tym tablic, billboardów i banerów na ogrodzeniach. Dopuszcza się wyłącznie tablice informacyjne zlokalizowane na budynkach których ta informacja dotyczy, o łącznej powierzchni max. 1,0 m² na 1 budynek.
7. Dla ogrodzeń realizowanych wzdłuż pasa drogowego ulicy Nizinnej, obowiązują następujące wymagania:
 - 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych, w tym również prefabrykowanych;
 - 2) stosowanie elementów betonowych prefabrykowanych dopuszcza się tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń;
 - 3) ogrodzenia powinny być ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 60% powierzchni przęsła;
 - 4) maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,6 m (ograniczenie nie dotyczy żywopłotów);
 - 5) ogrodzenia wzdłuż ulicy Nizinnej, winny się cechować jednolitą wysokością oraz rozwiązaniami materiałowymi.

§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych (jednolitej części wód powierzchniowych – Chłodnik z jez. Koskowickim o kodzie PLRW600017138889, która stanowi część scalonej części wód Wierzbak SO0708) 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. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji publicznej, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).

3. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

4. Ustala się, że tereny, oznaczone symbolem MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla których przepisy szczególnie określają dopuszczalne poziomy hałasu. Teren oznaczony KDp nie należy do terenów, dla których przepisy szczególnie określają dopuszczalne poziomy hałasu.

5. Wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

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 szczególnymi.

7. Nawierzchnie chodników, podjazdów oraz ciągu pieszo-rowerowego należy wykonać 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.

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

10. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się, ponieważ nie występują one w granicach obszaru objętego planem.

§ 8. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się, ponieważ przestrzenie te nie występują w granicach obszaru objętego planem.

§ 9. 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 i sposób ich realizacji oraz gabaryty obiektów, zawarto w Rozdziale 3.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią lub narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych lub zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy.

§ 12. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru poprzez drogę gminną - ul. Nizinna oraz układ komunikacyjny osiedla „Ziemnice I”.

2. Wyznacza się teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego 4KDp.

3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

1. Dopuszcza się trwałą adaptację oraz przebudowę wszystkich istniejących sieci, obiektów 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 ww. linii i urządzeń – na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

2. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się nową infrastrukturę oraz przebudowę infrastruktury istniejącej.

3. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, elektroenergetyczne, gazociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci w poza pasem w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

4. 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.

5. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych – budowa i przebudowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.

6. Ustala się w zakresie:

- 1) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich. Ustala się obowiązek, zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 2) kanalizacji sanitarnej – docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji wiejskiej. Wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej – w uzasadnionych wypadkach stosownie podczyszczone;
- 3) kanalizacji ścieków opadowych – docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej gminnej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, systemem kanalizacji deszczowej do istniejących rowów melioracyjnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi. 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 i roztopowe 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 elektroenergetycznych i stacji transformatorowych;
 - b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust.3,
 - c) 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 w odległości 1,5m od granic działki,
 - d) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
 - e) na terenach 1MN, 2MN i 3MN, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dopuszcza się budowę ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100kW, do obsługi przeznaczenia podstawowego tych terenów – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 5) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej. Dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej oraz dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 6) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do projektowanych obiektów;
- 7) sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14. Ustalenia dla terenów 1MN i 2MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne – wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zalecana minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²,
 - b) zalecana minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
 - c) maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego (nieuciążliwe usługi komercyjne) do 35% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) w granicach działki budowlanej oprócz budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizację:
 - garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
 - obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy – budynku mieszkalnego,
 - e) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25;
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,50;
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,08;
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - i) 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,
 - j) 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;
- 4) charakterystyka zabudowy:
 - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - c) wysokość zabudowy – do 9,0 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - e) ustala się sytuowanie elewacji frontowych budynków mieszkalnych w ciągu obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i definicją linii zawartą w § 2. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy garaży wolnostojących i obiektów gospodarczych, które mogą być lokalizowane w głębi działki,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości 1,5m od granicy terenu 4KDP,
 - g) ustala się wysokość posadowienia parteru w przedziale: min. 50 cm, max. 90 cm nad poziom terenu,

- h) ustala się wyłącznie dachy (dotyczy wszystkich budynków w tym garaży i obiektów gospodarczych):
- dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub czterospadowe (z wykluczeniem dachów namiotowych),
 - dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych, czterospadowych lub naczółkowych,
 - o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy – równoległym do ustalonej obowiązującej linii zabudowy,
 - kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- i) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,
- j) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,
- k) nie dopuszcza się garaży typu „blaszak”,
- l) nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych: blachy falistej i trapezowej oraz sidingu;
- 5) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13;
- 6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 12.

§ 15. Ustalenia dla terenu 3MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne – wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego (nieuciążliwe usługi komercyjne) do 35% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - b) w granicach działki budowlanej oprócz budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizację:
 - garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
 - obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25% powierzchni zabudowy – budynku mieszkalnego,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,50;
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,08;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) w obrębie 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 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;
- 4) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną:
 - a) wolnostojącą, lub
 - b) bliźniaczą – dla której obowiązuje usytuowanie budynku bezpośrednio na granicy z sąsiednią działką budowlaną nr 785. Zabudowę bliźniaczą stanowić będzie budynek mieszkalny zrealizowany na terenie 3MN wraz z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym posadowionym na działce nr 785;

5) charakterystyka zabudowy realizowanej jako wolnostojąca:

- a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
- b) wysokość zabudowy – do 9,0 m,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- d) ustala się wysokość posadowienia parteru w przedziale: min. 50 cm, max. 90 cm nad poziom terenu,
- e) ustala się wyłącznie dachy (dotyczy wszystkich budynków w tym garaży i obiektów gospodarczych):
 - dwuspadowe (w tym naczółkowe) lub czterospadowe (z wykluczeniem dachów namiotowych),
 - dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych, czterospadowych lub naczółkowych,
 - o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - o układzie dominującej kalenicy – prostopadłym do odcinka linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 3MN i 2MN,
 - kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- f) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych,
- g) ustala się sytuowanie budynku mieszkalnego z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i definicją linii zawartą w § 2. Północna nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy garaży wolnostojących i obiektów gospodarczych które mogą być lokalizowane w głębi działki,
- h) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,
- i) nie dopuszcza się garaży typu „blaszak”,
- j) nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych: blachy falistej i trapezowej oraz sidingu,
- k) realizacja budynku wolnostojącego w odległości mniejszej niż 8,0 od budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na działce nr 785, w zakresie przepisów przeciwpożarowych – wyłącznie na zasadach wynikających z przepisów szczególnych;

6) charakterystyka zabudowy realizowanej jako bliźniacza:

- a) ustala się ściśle nawiązanie do gabarytów budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 785 (dla którego obowiązuje prawomocne pozwolenie na budowę wydane dla zabudowy bliźniaczej), w tym utrzymanie: wysokości zabudowy, wysokości kalenicy, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, kąta nachylenia połaci dachowych oraz koloru i pokrycia dachu,
- b) w przypadku gdy prawomocne pozwolenie na budowę wydane dla zabudowy bliźniaczej na działce nr 785 wygaśnie, a budynek nie zostanie zrealizowany, dla zabudowy realizowanej na terenie 3MN jako zabudowa bliźniacza obowiązuje charakterystyka zabudowy określona w pkt 5 lit. a, b, c, d, e, f,
- c) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,
- d) nie dopuszcza się garaży typu „blaszak”,
- e) nie dopuszcza się zastosowania jako materiałów wykończeniowych: blachy falistej i trapezowej oraz sidingu;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 13;

8) obsługa komunikacyjna – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 12.

§ 16. Ustalenia dla terenu 4KDp:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m;
- 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki - 100 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 5,0 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 25°.

§ 18. 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.

§ 19. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 10% - dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) 1% - dla terenu: 4KDd.

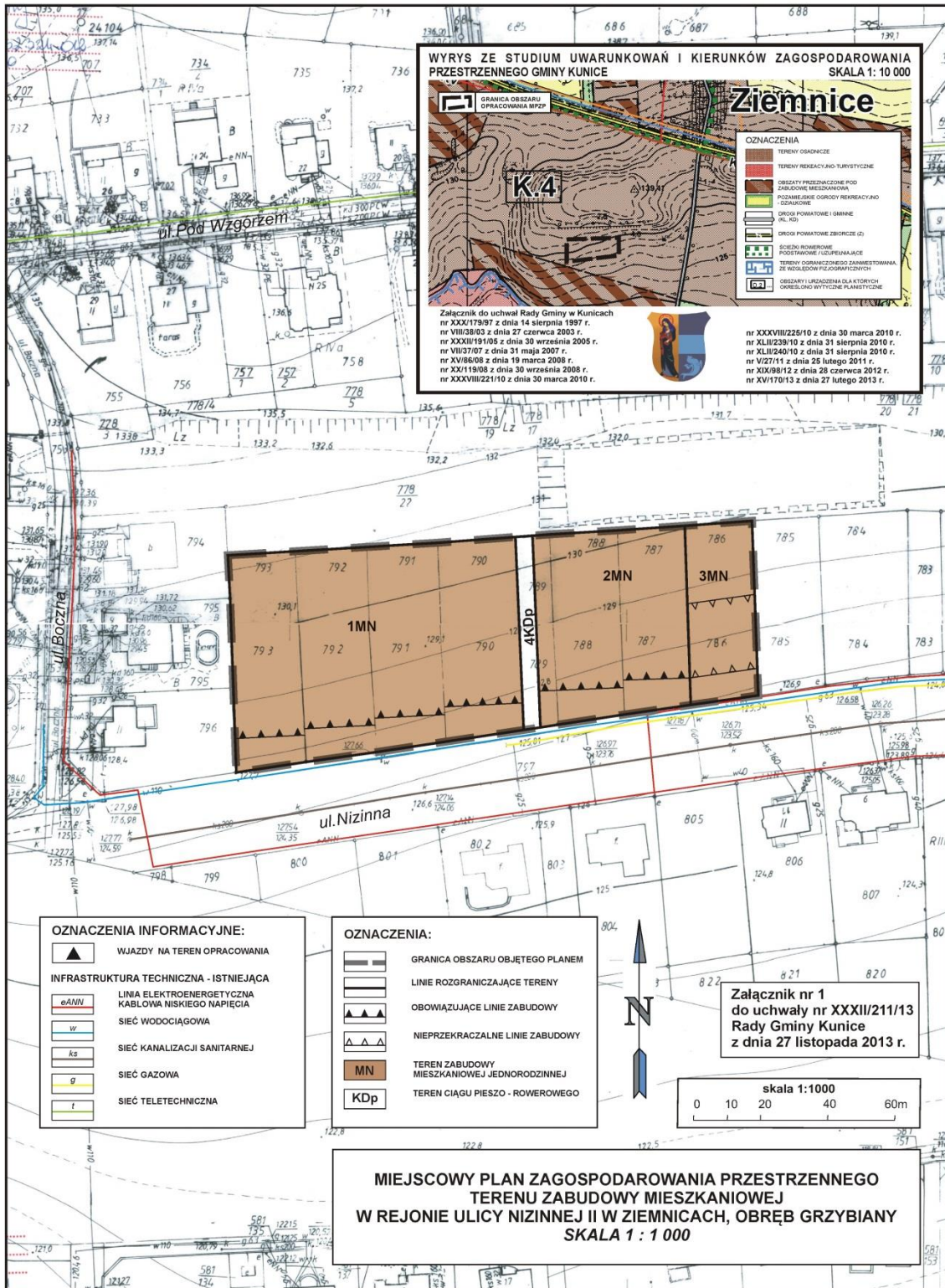
Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Kunice:
J. Szymonik - Urbańska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/211/13
Rady Gminy Kunice
z dnia 27 listopada 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/211/13
Rady Gminy Kunice
z dnia 27 listopada 2013 r.

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

1. Plan nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
2. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych – budowa i przebudowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.
4. Plan ustala przebieg i parametry ciągu pieszo – rowerowego oznaczonego symbolem 4KDp.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/211/13
Rady Gminy Kunice
z dnia 27 listopada 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Nizinnej II w Ziemnicach, obręb Grzybiany, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 września do 27 września 2013r.

2. W trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) termin w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu oraz prognozy, ustalono na dzień 14 października 2013r. W trakcie okresu wyłożenia oraz w ustalonym ww. terminie, nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.