1900

UCHWAŁA RADY GMINY W KUNICACH NR XV/88/08

z dnia 19 marca 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej rejonu ul. Leśnej i ul. Akacjowej, obręb Spalona

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, Nr 181, poz. 1337 i z 2007 r. Nr 48, poz. 327), art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635 i z 2007 r. Nr 127, poz. 880), w związku z uchwałą VII/41/07 z dnia 31 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej rejonu ul. Leśnej i ul. Akacjowej, obręb Spalona, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice uchwalonego uchwałą nr XXX/179/97 z dnia 14 sierpnia 1997 r. i zmienione uchwałami Rady Gminy w Kunicach nr VIII/38/03 z dnia 27 czerwca 2003 r., nr XXXII/19/05 z dnia 30 września 2005 r., nr VII/37/07 z dnia 31 maja 2007 r. oraz nr XV/86/08 z dnia 19 marca 2008r., uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej rejonu ul. Leśnej i ul. Akacjowej, obręb Spalona.
2. Ustalenia planu zawarte są w:
   1) tekście uchwały,
   2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
   1) Załącznik nr 2 – „Sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie".
   2) Załącznik nr 3 – „Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu".

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 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) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kunice,
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 niezmieniający 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:
   – 0,5 m – okapów i gzymsów,
   – 2,5 m – balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych.

   Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
9) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:
   – 0,5 m – dla okapów i gzymsów,
   – 2,5 m – dla balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych.

Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,

10) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
11) **celach publicznych** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym stanowiące realizację między innymi ulic i obsługi komunikacji,
12) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność prowadzoną przez przedsiębiorców,
13) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku o wysokości standardowej dla danej funkcji, wraz z poddaszem użytkowym (przeznaczonym na pobyt ludzi) z wyłączeniem piwnic i suteren,
14) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
15) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową – grunt (tj. jedną lub więcej graniczących ze sobą działek gruntu wraz z częściami składowymi) stanowiący odrębny przedmiot własności – własność jednego podmiotu (osoby fizycznej lub prawnej), otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów,
16) **działce gruntu** – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej,
17) **wskaźniku zabudowy** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości,
18) **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy – sumy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na nieruchomości, łącznie z powierzchnią ogólną poddasza liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni nieruchomości,
19) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni niezabudowanej oraz nieutwardzonej, pokrytej roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni nieruchomości,
20) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie działkę gruntu 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 działki nr 279, 280, 281, 282, 284/14(część), 284/24, 284/37, 284/38, 285/10, 285/24, 285/25, 286, 300 dr (część), obręb Spalona o łącznej powierzchni 58,022 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 II),
   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 uściślane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla wszystkich terenów.

Rozdział II

USTALENIA OGÓLNE

§ 4

Przeznaczenie terenów

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:
1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **US** – tereny sportu i rekreacji,
3) **RU** – tereny produkcji rolniczej w gospodarstwach rybackich,
4) **KD L** – teren drogi lokalnej,
5) **KD D** – tereny dróg dojazdowych,
6) **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,
   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. 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.
10. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się:
    1) obowiązek wykonywania prac związanych z modernizacją, odbudową i utrzymaniem cieku Jagodziniec,
    2) pozostawienie wzdłuż cieków naturalnych i zbiorników wód powierzchniowych – pasa zieleni o funkcji buforowej,
    3) wydzielenie wzdłuż cieków i zbiorników wód powierzchniowych – wolnego (niezagospodarowanego i niewygrodzonego) pasa terenu o szerokości min. 3,0 m – koniecznego do przeprowadzania prac związanych z jego eksploatacją,
    4) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w odległości większej niż 3,0 m od cieków naturalnych, krawędzi skarp rowów oraz zbiorników wód powierzchniowych.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kulturywspółczesnej

1. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych oznaczonych na planie.
2. Na wszelkie prace ziemne prowadzone w rejonie stanowisk archeologicznych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Inwestor zobowiązany jest na swój koszt zapewnić nadzór archeologiczny lub w razie ko-

nieczności przeprowadzić wyprzedzające ratownicze badania archeologiczne

§ 8

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

§ 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 odrębnych;
   3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych oraz garaży wolno stojących w głębi działki, za zabudową mieszkaniową, poprzez odstępstwo od obowiązującej linii zabudowy;
   4) ustala się, zabudowę mieszkaniową jako wolno stojącą.
   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) dopuszcza się podział terenów gospodarstwa rybackiego (RU), powodujący wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. W ustalonej minimalnej powierzchni nieruchomości, uwzględnia się sumę powierzchni działek gruntu wchodzących w skład danej nieruchomości,
   3) część powierzchni wydzielanych nieruchomości należy urządzić jako powierzchnię czynną biologicznie – minimalny wskaźnik zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
   4) 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;
   5) ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy nieruchomości – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
   6) ustala się maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
   7) 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 wolno stojące z wykluczeniem garaży typu „blaszak";
   8) w przypadku prowadzenia w obrębie nieruchomości działalności gospodarczej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzona działalnością, z możliwością uwzględnienia miejsc postojowych w przylegającym pasie drogowym ulicy;
   9) wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania w formie wysokich, murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru,
   10) 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 niekolidujących z zabudową i uzbrojeniem terenu oraz wzdłuż granicy zewnętrznej zastosować zieleń wysoką i niską.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

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

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

§ 12

Podstawowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

1. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla:
   1) drogi lokalnej **1 KD L 1/2**,
   2) dróg dojazdowych **1 KD D 1/2**.

2. Ustala się wjazdy na poszczególne nieruchomości z projektowanych dróg dojazdowych. Zaleca się wjazd na nieruchomość z drogi przylegającej do krótszego boku działki.
3. Ustala się następujące parametry pasów drogowych i obiektów systemu komunikacyjnego:
   1) droga lokalna **1 KD L 1/2**:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m,
      b) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 7 m, pasy postojowe, chodnik dwustronny, zieleń,
      c) dostępność drogi nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia, powiązania z układem ulic klas pozostałych – zgodnie z rysunkiem planu – poprzez wskazane skrzyżowania,
   2) drogi dojazdowe **1 KD D 1/2**:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
      b) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 6 m, pasy postojowe, chodnik dwustronny,
      c) dostępność drogi nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia.
   3) drogi wewnętrzne **1 KDW**:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
      b) elementy pasa drogowego: jezdnia co najmniej 5 m, pasy postojowe, chodnik dwustronny,
      c) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia.
4. Ustala się nakaz zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniach. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zwiększenie stref wyznaczonych na rysunku planu.
5. 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.
6. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. 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 niekolidujących 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 będzie możliwa po uzyskaniu warunków na ich przebudowę i zawarciu stosownej umowy o usuniecie 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. Ustala się, że projektowane sieci zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, i telekomunikację należy projektować w pasie linii rozgraniczających ulic, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci, ukształtowania terenu. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.
4. Dopuszcza się w granicach terenów określonych w § 4. 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. 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 podczyszczone,
   3) kanalizacji wód opadowych – docelowo odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane rowy melioracyjne na warunkach określonych przez zarządcę (wymagane zezwolenie wodno-prawne). Dopuszcza się spływ powierzchniowy wód z dachów budynków i powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi. Dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi,
   4) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z istniejącego gazociągu. Bu-

dowa 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 lub 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 budowę nowych, kablowych, napowietrznych lub napowietrzno-kablowych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych. 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 ww. linii będzie możliwa po uzyskaniu z przedsiębiorstwa elektroenergetycznego warunków na przebudowę tych linii i zawarciu stosownej umowy o usuniecie 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. 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 1,5 m 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,
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 WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 MN:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolno stojąca.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) minimalna powierzchnia nieruchomości – 1000 m^2,
   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) garażu wolno stojącego,
      c) obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 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%,
   7) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące do produkcji sadowniczej i ogrodniczej (z wyłączeniem chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 0,5 dużej jednostki przeliczeniowej inwentarza (DJP).
3. Charakterystyka zabudowy:
   1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
   2) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
   3) 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),
   4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
   5) 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,
6) 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,
7) w elewacjach dopuszcza się balkony i wykusze.

§ 15

Ustalenia dla terenów usług sportu i rekreacji 1 US:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa, obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne, związane z przeznaczeniem podstawowym.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) minimalna powierzchnia nieruchomości – zależnie od programu zagospodarowania – zapewniająca zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów szczególnych,
   2) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 80%.
4. Charakterystyka zabudowy:
   1) dopuszcza się budowę budynków dla potrzeb obsługi podstawowej funkcji terenu, w tym zaplecza sanitarnego,
   2) dopuszcza się budowę urządzeń rekreacyjnych oraz obiektów obsługi sportu,
   3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
   4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m dla zabudowy handlowo-usługowej oraz 12 m dla obiektów sportowych,
   5) wysokość posadowienia parteru w przedziale: min. 30 cm, max 0,9 m nad poziom terenu,
   6) ustala się dachy strome o:
      a) kącie nachylenia głównych połaci min. 30° max 45°,
      b) o 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.

§ 16

Ustalenia dla terenów usług sportu i rekreacji 2 US:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa, obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne, związane z przeznaczeniem podstawowym.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) minimalna powierzchnia nieruchomości – 500 m^2,
   2) minimalna szerokość frontu nieruchomości – 13 m, ,
   3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,05,
   4) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 85%.
4. Charakterystyka zabudowy:
   1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
   2) maksymalna wysokość zabudowy – 4m,
   3) wysokość posadowienia parteru max 30 cm nad poziom terenu,
   4) ustala się dachy strome o:
      a) kącie nachylenia głównych połaci min. 30°,
      b) o 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.
5. Dopuszcza się możliwość przełożenia sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 17

Ustalenia dla terenów gospodarki rybackiej 1 RU:

1. Przeznaczenie podstawowe: stawy rybne, budynki i urządzenia służące wyłącznie prowadzeniu gospodarki rybackiej w gospodarstwie rolnym.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
   1) agroturystyka związana bezpośrednio z zagospodarowaniem i wykorzystaniem stawów hodowlanych,
   2) drogi wewnętrzne o szerokości min. 4 m.
   3) stanowiska postojowe,
   4) zieleń urządzona,
   5) pomost łączący linię brzegową z wyspą.
3. Zagospodarowanie terenu:
   1) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6. pkt. 10.,
   2) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15
   3) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
   4) architektura budynków powinna harmonijnie nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej na terenach sąsiednich. Zaleca się stosowanie materiałów naturalnych, takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno. Dach o układzie dwu- lub wielospadowym.
   5) bezwzględnie wymagane badania warunków geologiczno-inżynierskich posadowienia obiektów budowlanych ze względu na są-

siedztwo stawów oraz wysoki poziom wód gruntowych,
6) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych i małej architektury,
7) zapewnienie odpowiednich warunków przewietrzania terenu,
8) zapewnienie dostępu do układu komunikacyjnego oraz miejsc postojowych dla potrzeb gospodarstwa rybackiego.

4. Prowadzenie gospodarki rybackiej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
5. Możliwość przyłączenia części terenów do terenów mieszkaniowych na zasadach przyłączenia na polepszenie warunków zagospodarowania.

Rozdział IV

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD REALIZACJI PLANU

§ 18

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.

§ 19

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzani 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.

§ 20

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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:
1) w wysokości 20% – dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną,
2) w wysokości 10% – dla terenów przeznaczonych pod sport i rekreację.

Rozdział V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

Dla terenu określonego w § 1. traci ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ośrodka przywodnego „Spalona I" przyjęty uchwałą nr XXX/156/01 Rady Gminy w Kunicach dnia 11 maja 2001 r. i zmieniony uchwałą nr XXX/191/01 Rady Gminy w Kunicach dnia 19 listopada 2001 r.

§ 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 23

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

§ 24

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kunice.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

TADEUSZ SUSZEK