660

UCHWAŁA RADY GMINY W KUNICACH NR XXIII/138/08

z dnia 30 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rejon ulicy Plażowej, obręb Kunice

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, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218), 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 nr XV/92/08 Rady Gminy w Kunicach z dnia 19 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rejon ulicy Plażowej, obręb Kunice – zmienioną uchwałą nr XX/123/08 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 września 2008 r., 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 zmienionego uchwałami Rady Gminy w Kunicach nr VIII/38/03 z dnia 27 czerwca 2003 r., nr XXXII/19/05 z dnia 30 września 2004 r., nr VII/37/07 z dnia 31 maja 2007 r., nr XV/86/08 z dnia 19 marca 2008 r. oraz nr XX/119/08 z dnia 30 września 2008 r. uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – rejon ul Plażowej, obręb Kunice.
2. Ustalenia planu zawarte są w:
   1) tekście uchwały,
   2) 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 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 na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, do niniejszej uchwały,
3) **uchwale** – 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 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 nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:
   – 1,0 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,
9) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,

10) **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,
11) **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,
12) **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,
13) **działce gruntu** – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej,
14) **wskaźniku zabudowy** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości,
15) **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,
16) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni niezabudowanej oraz nieutwardzonej, pokrytej roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni nieruchomości,
17) **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,
18) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
19) **Rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren położony w Gminie Kunice, obejmujący działki nr 594dr (część), 595 (część), 596 (część), 597dr (część), 598 (część), 599 (część), 668/2dr (część), 760/25, 760/29, 760/30, 760/31 i 760/32, obręb Kunice o łącznej powierzchni ok. **2,89 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 Rozdziałach II, IV i V.
4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:
   1) granice opracowania,
   2) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących i orientacyjnych,
   3) symbole określające przeznaczenie terenu,
   4) przebieg nieprzekraczalnej 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, geometria projektowanych jezdni oraz lokalizacja i rzuty budynków 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** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
3) **R** – tereny rolne,
4) **EE** – teren trafostacji,
5) **KD L** – teren drogi lokalnej,
6) **KD D** – teren drogi dojazdowej,
7) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 5

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Ustalone obowiązujące linie rozgraniczające są przesądzonymi, granicami działek gruntu. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być korygowane w procesie podziału terenu pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji ustalonych planem.
2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych.
4. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie:
   1) obiektów i urządzeń towarzyszących,
   2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) zieleni urządzonej.
5. Zasady kształtowania istniejącego i projektowanego zainwestowania, gabaryty projektowanej zabudowy, 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 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 znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
3. Oddziaływanie inwestycji na środowisko z tytułu prowadzonej działalności nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp. przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).
4. Oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekraczać granic nieruchomości, do której prowadzący ma tytuł prawny.
5. Do terenów wymagających szczególnej ochrony przed hałasem zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej MN.
6. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, określonej w przepisach szczególnych.
7. Ustala się obowiązek wykonania jezdni i placów manewrowych 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.
8. Nawierzchnie: drogi wewnętrznej, chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.
9. W pasach drogowych dróg lokalnych i dojazdowych dopuszcza się realizację ciągów pieszojezdnych o nawierzchni nieszczelnej i nasiąkliwej (polbruk, kruszywo, kruszywo łamane).
10. 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.
11. Ustala się obowiązek wprowadzania w obiektach przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.
12. 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.
13. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
14. Dopuszcza się wycinanie drzew lub krzewów zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz przepisami szczególnymi. Na inwestora występującego o zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów może być nałożony obowiązek dokonania nasadzeń rekompensujących.

§ 7

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Na terenie objętym planem nie występują stanowiska 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 to możliwe – Wójta Gminy Kunice.

§ 8

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

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

§ 9

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

§ 10

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW POLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

1. Teren objęty planem znajduje się w obszarze zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska" – planowanego do objęcia wysoką ochroną (OWO) zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Teren objęty planem znajduje się częściowo w granicach:
   1) udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego (KN1416) „Legnica Pole Wschodnie",
   2) udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Legnica Pole Wschodnie".

§ 11

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

Szczególne warunki zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w Rozdziale III.

§ 12

PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenu poprzez drogę gminną – ulica Plażowa.
2. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla:
   1) drogi lokalnej – **KD L1/2**,
   2) drogi dojazdowej – **KD D1/2**,
   3) drogi wewnętrznej – **KDW**.
3. Ustala się wjazdy na poszczególne nieruchomości z projektowanych pasów drogowych.
4. Ustala się nakaz zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniach. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zwiększenie stref wyznaczonych na rysunku planu.
5. Ustala się następujące parametry pasów drogowych:
   1) droga lokalna **1KD L1/2**:
      a) rezerwa terenu pod docelowy pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających: 12–15 m, przebieg zgodnie z rysunkiem planu,
      b) podstawowe elementy pasa drogowego: docelowo jezdnia o szerokości co najmniej 6 m, pasy postojowe, chodnik dwustronny,
      c) dopuszczalne elementy pasa drogowego: ciąg pieszo-jezdny (ścieżka rowerowa, bieżnia rekreacyjna) o szerokości 3,5–4 m,
      d) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia. Powiązania z układem dróg klas pozostałych – zgodnie z rysunkiem planu,
      e) ustala się nawierzchnię zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 7, 8 i 9,
   2) droga dojazdowa **2KD D1/2**:
      a) szerokość pasa drogowego: 10–12 m, przebieg zgodnie z rysunkiem planu,
      b) podstawowe elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 5 m, chodnik,
      c) dopuszczalne elementy pasa drogowego: ciąg pieszo-jezdny (ścieżka rowerowa, bieżnia rekreacyjna) o szerokości 3,5–4 m,
      d) dostępność ulicy nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
      e) ustala się nawierzchnię zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 7, 8 i 9,
   3) droga wewnętrzna **3KDW**:
      a) rezerwa terenu pod docelowy pas drogi obsługującej tereny rolne, dopuszcza się szerokość w liniach rozgraniczających – jak w stanie istniejącym,
      b) podstawowe elementy pasa drogowego: docelowo jezdnia o szerokości co najmniej 3,5 m, dopuszcza się organizację na zasadzie ciągu pieszo-jezdnego,
      c) dostępność drogi nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
      d) ustala się nawierzchnię zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 8, w przypadku obsługiwania przez drogę wyłącznie terenów rolnych dopuszcza się nawierzchnię gruntową lub szutrową.
6. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 13

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się, że sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować

w pasie linii rozgraniczających dróg, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających dróg wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.

3. 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 wolno stojących wież bazowych (w tym telefonii komórkowej). Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych.
4. Ustala się w zakresie:
   1) sieci wodociągowej – docelowo zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich,
   2) kanalizacji sanitarnej – docelowo odbiór ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych przez system grawitacyjno-ciśnieniowy do istniejącej i projektowanej kanalizacji wiejskiej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, w tym przemysłowe, winny być przed odprowadzeniem do odbiorników – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczone,
   3) kanalizacji deszczowej – docelowo odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej do istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z pozwoleniem wodno-prawnym. Dopuszcza się spływ powierzchniowy wód z dachów budynków i powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi. Dla terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi,
   4) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z gazowej sieci rozdzielczej. Rozbudowa 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 (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2),
      c) w zależności od występującego zapotrzebowania na energię elektryczną, stosownie do potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu, dopuszcza się budowę nowych 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) dopuszcza się skablowanie objętego planem fragmentu napowietrznej linii elektroenergetycznej. Przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego możliwa po uzyskaniu z przedsiębiorstwa elektroenergetycznego warunków na przebudowę i zawarciu stosownej umowy o usunięcie kolizji, koszty pokrywa właściciel terenu lub inwestor zagospodarowania,
      e) ustala się teren obsługi infrastruktury technicznej wskazany pod lokalizację projektowanej trafostacji (4EE). Docelowo ustala się wydzielenie w granicach terenu 4EE działki gruntu pod lokalizację projektowanej trafostacji o maksymalnych wymiarach 8,0 m x 8,5 m, pozostałą część terenu 4EE należy przyłączyć do terenu 1MN,
      f) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych na nieruchomości inwestora, po wykonaniu bilansu zaopatrzenia w energię elektryczną dla projektowanej struktury osadniczej. Dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych wynikających z technicznych warunków przyłączenia przedsiębiorstwa sieciowego. Docelowa wielkość działki będzie określona na etapie projektowania (ok. 10 m x 11 m). 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,
      g) ustala się zachowanie normatywnych odległości zabudowy od projektowanych sieci elektroenergetycznych,
   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 wolno stojących 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 WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14

Ustalenia dla terenu oznaczonego **1MN**:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolno stojąca.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się wydzielenie – zgodnie z zasadą wskazaną na rysunku planu, maksymalnie 9 nieruchomości wskazanych pod zabudowę. Dopuszcza się łączenie wydzielonych nieruchomości,
   2) minimalna powierzchnia nieruchomości – 2000 m^2,
   3) minimalna szerokość frontu nieruchomości – 27 m,
   4) w granicach wydzielonej nieruchomości dopuszcza się lokalizację:
      a) budynku mieszkalnego,
      b) budynku mieszkalnego z usługami wbudowanymi,
      c) garażu wolno stojącego lub stanowiącego integralną cześć budynku mieszkalnego,
      d) obiektów gospodarczych,
   5) dopuszcza się utrzymanie oraz rozbudowę lub przebudowę istniejącego obiektu budowlanego,
   6) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,15,
   7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,
   8) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 0,65,
   9) w ustalonej minimalnej powierzchni nieruchomości uwzględnia się sumę powierzchni wszystkich działek gruntu wchodzących w skład danej nieruchomości, w tym wydzielonych działek gruntu o przeznaczeniu – zieleń urządzona (2ZP), pod warunkiem zapewnienia w granicach danej nieruchomości możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej,
   10) tereny wydzielonych działek gruntu o przeznaczeniu – zieleń urządzona (2ZP), znajdujące się w granicach wydzielonej nieruchomości uwzględnia się jako powierzchnię czynną biologicznie. Dla terenu 2ZP – obowiązują ustalenia zawarte w § 15,
   11) w obrębie nieruchomości należy zlokalizować garaż lub stałe miejsce postojowe w ilości min. 1 boks garażowy/stanowisko postojowe na każde mieszkanie. Dopuszcza się garaże wolno stojące z wykluczeniem garaży typu „blaszak";
   12) w przypadku prowadzenia w obrębie nieruchomości działalności gospodarczej należy zbilansować dodatkowe potrzeby parkingowe związane z prowadzona działalnością. Należy zapewnić:
      a) 1 miejsce postojowe na 25 m^2 powierzchni biurowej lub obiektu handlowego,
      b) 1 miejsce postojowe na 4–8 m^2 powierzchni sali dla gości w lokalu gastronomicznym,
      c) miejsca parkingowe dla osób zatrudnionych,
      d) place manewrowe i rozładunkowe w zależności od prowadzonej działalności.
3. Usytuowanie zabudowy w obrębie nieruchomości:
   1) nakazuje się sytuowanie fasad frontowych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   2) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych oraz garaży, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości.
4. Charakterystyka i parametry dwóch dopuszczalnych typów zabudowy mieszkaniowej:
   1) Typ A:
      a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
      b) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
      c) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm nad poziom terenu,
      d) dach mansardowy o:
         – kącie nachylenia połaci min. 25°, max. 75°,
         – symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
         – układzie dominującej kalenicy równoległym lub prostopadłym do osi jezdni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy wydzielonej nieruchomości,
         – kryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
         – dopuszcza się montaż okien połaciowych,
      e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków (wymagane badania warunków geologiczno-inżynierskich posadowienia obiektów budowlanych ze względu na możliwość płytkiego występowania wód gruntowych),
      f) w wykończeniu należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne,
      g) wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania w formie wysokich, murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru oraz ogrodzeń wykonanych z żebrowanej stali zbrojeniowej oraz innych materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów, zwłaszcza wzdłuż drogi publicznej.
      h) w elewacjach dopuszcza się balkony i wykusze;
   2) Typ B:
      a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
c) maksymalna wysokość posadowienia parteru – 90 cm nad poziom terenu,
d) dach stromy o układzie dwu- lub wielospadowym oraz o:
   – kącie nachylenia głównych połaci min. 30°, max. 45°,
   – symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
   – układzie dominującej kalenicy równoległym lub prostopadłym do osi jezdni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy wydzielonej nieruchomości,
   – kryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
   – dopuszcza się montaż okien połaciowych,
e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków (wymagane badania warunków geologiczno-inżynierskich posadowienia obiektów budowlanych ze względu na możliwość płytkiego występowania wód gruntowych),
f) w wykończeniu należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne,
g) wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania w formie wysokich, murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru oraz ogrodzeń wykonanych z żebrowanej stali zbrojeniowej oraz innych materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów, zwłaszcza wzdłuż drogi publicznej,
h) w elewacjach dopuszcza się balkony i wykusze.

5. Charakterystyka i parametry garaży wolno stojących oraz obiektów gospodarczych:
   1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
   2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
   3) dach stromy o:
      – układzie dwu- lub wielospadowym oraz o kącie nachylenia głównych połaci min. 30°, max. 45°, dopuszcza się dach mansardowy o kącie nachylenia połaci min. 25°, max. 75°, wyłącznie jako nawiązujący do zabudowy Typu A zlokalizowanej na danej nieruchomości,
      – symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
      – układzie dominującej kalenicy równoległym lub prostopadłym do osi jezdni. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy wydzielonej nieruchomości,
      – kryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
      – dopuszcza się montaż okien połaciowych.
   4) w wykończeniu należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne.

§ 15

Ustalenia dla terenu oznaczonego **2ZP**:
1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, trwałe użytki zielone – zlokalizowane między linią brzegu a terenami wskazanymi pod zainwestowanie, stanowiące rezerwę terenu z przeznaczeniem do prac związanych z konserwacją oraz utrzymaniem cieku i linii brzegowej jeziora.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) szerokość wydzielonego pasa terenu w liniach rozgraniczających – min. 5 m,
   2) dopuszcza się podział terenu w celu przyłączenia do sąsiednich nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 2 pkt. 9 i pkt. 10,
   3) zgodnie z przepisami szczególnymi (obowiązuje m.in. zakaz lokalizacji nowej zabudowy, wygradzania nieruchomości, nasadzeń drzew i krzewów).

§ 16

Ustalenia dla terenu oznaczonego **3R**:
1. Przeznaczenie podstawowe: grunty rolne.
2. Zasady zagospodarowania:
   1) gospodarka rolna zgodnie z przepisami szczególnymi,
   2) bezwzględny zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17

Ustalenia dla terenu oznaczonego **4EE**:
1. Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych – projektowana trafostacja.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: po wydzieleniu działki gruntu o wymiarach 8,0 m x 8,5 m, przeznaczonej pod realizację projektowanej trafostacji (pkt. 1 i 3) dla pozostałej części terenu 4EE obowiązują ustalenia jak dla terenu 1MN.
3. Zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4 pkt. 5 e i f.

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.

mości 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 drogi publicznej.

§ 19

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały – dopuszcza się użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.
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 § 3 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 10%.

Rozdział V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 22

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

§ 23

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kunice.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

TADEUSZ SUSZEK

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy w Kunicach nr XXIII/138/08 z dnia 30 grudnia 2008 r. (poz. 660)

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rejon ulicy Plażowej, obręb Kunice

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 dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.
3. Plan ustala przebieg i parametry dróg publicznych: lokalnej 1KD L1/2 i dojazdowej 2KD D1/2 oraz drogi wewnętrznej 3KDW.
4. Drogi oznaczone symbolami 1KD L1/2 i 2KD D1/2 wraz z ich wyposażeniem w: sieć wodociągową, kanalizację ścieków komunalnych i wód deszczowych oraz sieć oświetlenia ulic – realizowane będą staraniem i ze środków właścicieli sąsiednich nieruchomości na podstawie odrębnego porozumienia. Drogi te po przekazaniu gminie mogą być włączone do systemu dróg gminnych.
5. Droga wewnętrzna oznaczona symbolem 3KDW i jej wyposażenie w: sieć wodociągową, kanalizację ścieków komunalnych i wód deszczowych oraz sieć oświetlenia ulic realizowana będzie staraniem i ze środków współwłaścicieli gruntów, na których jest położona oraz właścicieli sąsiednich nieruchomości.
6. Ustala się, że sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasie linii rozgraniczających dróg, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających dróg wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.
7. 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.
8. Ustala się, że koszty niezbędnych podziałów geodezyjnych nie obciążą budżetu gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy w Kunicach nr XXIII/138/08 z dnia 30 grudnia 2008 r. (poz. 660)

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rejon ulicy Plażowej, obręb Kunice

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
zgłoszonych do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rejon ulicy Plażowej, obręb Kunice, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 sierpnia 2008 r. do 2 września 2008 r.

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