UCHWAŁA RADY NR XXXV/184/01 GMINY W KUNICACH

z dnia 19 listopada 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowo-pensjonatowej, sportowo-rekreacyj-nej terenu działek nr 19, 692/2, 693/2, 694/44, 694/45, obręb Kunice

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775; z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041; z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 89, poz. 971) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085), w związku z uchwałą nr XXXV/211/98 Rady Gminy w Kunicach z dnia 10 czerw-ca 1998 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki o numerach 19, 692/2, 693/2, 694/44, 694/45 położonych w obrębie Kunice uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Kunice, a obejmującego działki nr 19, 692/2, 693/2, 694/44, 694/45.

2. Ustalenia planu stanowią:

2.1. niniejsza uchwała,

2.2. rysunek planu wraz z ideogramem zasad uzbrojenia inżynieryjnego skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, 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,

5) terenie – należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony liniami rozgraniczającymi,

6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

7) o działalności obojętnej dla środowiska – należy przez to rozumieć inwestycje niepogarszające stanu środowiska i zdrowia ludzi ani standardu akustycznego sąsiadujących terenów (wyklucza się lokalizację np. warsztatów samochodowych i hurtowni),

8) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod realizację ulic, ciągów
i stref pieszych oraz terenów zielonych ogólnodostępnych,

9) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii i inne, które realizują podstawowe potrzeby mieszkańców.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren obejmujący działki nr 19, 692/2, 693/2, 694/44, 694/45 położone w obrębie Kunic. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 49,5095 ha.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

2.1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

2.2. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,

2.3. lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu,
w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektu,

2.4. zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,

2.5. szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy, wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów niepogarszające środowiska i oznaczonych literą:

A – teren zabudowy mieszkaniowej, usług podstawowych,

B – teren zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej,

C – teren sportowo-rekreacyjny.

§ 5

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.

2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zasada lokalizacji obiektu wg rysunku planu.

3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru drogą krajową nr 94 relacji Legnica – Prochowice kategorii KUg 1/2.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru realizowaną przez:

2.1. KUl 1/2 (lokalna) – 12 m w liniach rozgraniczających (1 KUl 1/2, 2 KUl 1/2, 3 KUl 1/2),

2.2. KUd 1/2 (dojazdowa) – 10 m w liniach rozgraniczających (1 KUd 1/2, 2 KUd 1/2, 3 KUd 1/2, 4 KUd 1/2, 5 KUd 1/2, 6 KUd 1/2, 7 KUd 1/2, 8 KUd 1/2, 9 KUd 1/2, 10 KUd 1/2, 11 KUd 1/2),

2.3. KU – parkingi terenowe, ogólnodostępne – samodzielne, wydzielone,

2.4. ciągi piesze – 7 m w liniach rozgraniczających,

2.5. ścieżki rowerowe o szer. min. 1,0 m, gdy są jednokierunkowe, i 2,5 m przy połączeniu z ruchem pieszym realizowane wzdłuż ulic i ciągów pieszych.

3. Od południa teren opracowania ogranicza linia kolejowa KK relacji Wrocław – Muchobór – Legnica – Gubinek nr 275.

4. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuo-wanie.

§ 7

1. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasie linii rozgraniczających ulic i ciągów pieszych. 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 uzyskania zgody właściciela posesji.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach wskazanych pod zabudowę.

3. Ustala się obowiązek realizacji sieci i urządzeń technicznych infrastruktury technicznej, wg załącznika do niniejszej uchwały, w zakresie:

3.1. kanalizacji sanitarnej – odbiór ścieków z projektowanej zabudowy przez istniejące kanały oraz system ciśnieniowo-grawitacyjny,

3.2. kanalizacji deszczowej – realizacja uzupełniającej kanalizacji z odstojnikami, odbiornikiem będzie Jezioro Koskowickie (wymagane pozwolenie wodno-prawne),

3.3. sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z istniejącej sieci gazowej poprzez włączenie projektowanej sieci rozdzielczej w istniejący układ gazociągów,

3.4. sieci wodociągowej – rozbudowa sieci podłączonej do wiejskiego systemu wodociągów,

3.5. sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

– ustala się likwidacje istniejącej linii EN 20 kV i zastąpienia jej EK 20 kV po trasie wg załącznika 1,

– ustala się lokalizację 4 stacji transformatorowych TE,

– linie rozdzielcze kablowe EK, prowadzić
w pasach zieleni wzdłuż granicy działek, złącza kablowe lokalizować na działkach budowlanych,

– linie kablowe EK powiązać na terenach przyległych z istniejącymi liniami EN,

– instalacje w obiektach realizować w układzie TNS,

– wymagane natężenie oświetlenia ulic KUL (Lśr 0,5 – 1 cd/m^2), KUd – (Eśr – 2 lx),

3.6. sieci telekomunikacyjnej – wymagana budowa kanalizacji kablowej, rozdzielczej (obowiązuje uzgodnienie SR Wr/02/DLP/10126/00/AK z 1 grudnia 2000 r.).

4. Ustala się zasadę kompleksowego projektowania ulic wraz z uzbrojeniem technicznym.

§ 8

Ustala się zagospodarowanie terenów w sposób wynikający z ochrony środowiska:

1) ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii,

2) działalność inwestycyjna wprowadzona na tereny wskazane niniejszym planem winna być działalnością obojętną dla środowiska, a uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekroczyć granic działki,

3) odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i składowania na właściwych wysypiskach lub utylizacji w sposób niezagrażający środowisku naturalnemu,

4) należy dążyć do zachowania zieleni wysokiej rosnącej w pasie linii rozgraniczających ulic, o ile nie ma ona wpływu na ich stan techniczny oraz nie będzie powodować zagrożenia bezpieczeństwa ich użytkowania,

5) należy wprowadzić zieleń wysoką na terenach
o niekorzystnych warunkach fizjograficznych związanych z ciekami i oczkiem wodnym.

§ 9

Ustala się zasady ochrony dóbr kultury:

– wszelką działalność w obrębie stanowiska archeologicznego ingerująca poniżej warstwy ornej może być dopuszczona po przeprowadzeniu badań ratowniczo-wykopaliskowych na koszt inwestora i po uzyskaniu zezwolenia Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

§ 10

Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) Usytuowanie budynku na działce, zgodne z obowiązującą oraz nieprzekraczalną linią zabudowy.

2) Wszelkie obiekty budowlane dostosowane do otoczenia pod względem formy architektonicznej
– podobne lub zbliżone w formie: ganki, okapy, lukarny lub okna połaciowe, okiennice, tarasy, balustrady, furtki, ogrodzenia.

3) Wszelkie elementy wykończeniowe elewacji budynku oraz elementy małej architektury powinny bazować na materiałach naturalnych typu: kamień łamany – w formie rodzimej lub częściowo obrobionej, cegła klinkierowa, ceramika budowlana, elementy metaloplastyki, drewno.

4) Ogrodzenie działki:

a) przęsłowe, wysokość maks. 1,5 m, w tym min. 70% ażuru, zaleca się stosowanie kombinacji na bazie kamienia, drewna, elementów metaloplastyki, należy unikać bloczków prefabrykowanych lub półfabrykatów betonowych, a także wysokich murowanych ogrodzeń pozbawionych ażuru,

b) strzyżony żywopłot (gatunki takie jak: ligustr, cis, grab) maks. wysokość 1,5 m,

c) ciągły szpaler niskich roślin ozdobnych (rododendrony, azalie, róże, mahonia) maks. wysokość 1,5 m.

Ogrodzenie powinno posiadać wnękę na punkt gromadzenia odpadów.

5) Wjazdy na posesje zgodne z rysunkiem planu. Zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec.

6) Popiera się zakładanie przed frontem budynków:

a) ogrodów kwiatowych,

b) trawników strzyżonych,

c) ogrodów na bazie krzewów iglastych – zimozielonych (cisy, żywotniki, cyprysiki, jałowce),

d) sadzenie roślinności pnącej (bluszcz, winobluszcz, winorośl).

Wyklucza się nadmierne zadrzewienie, zasłaniające elewacje budynków.

7) Ustala się formę dachu jako – dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni, układ dominującej kalenicy –

równoległy do drogi, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki zaleca się stosowanie okien połaciowych oraz unikanie nadmiernie rozbudowanej formy dachu poprzez niestosowanie lukarn. Popiera się niewielkie ganki – opatrzone spadzistym dachem jako element wspólny dla zabudowy wzdłuż danej ulicy.

R o z d z i a ł II

Przepisy szczegółowe

§ 11

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MNU:

1.1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa,

1.2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

1.3. charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,

b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu; na wschód od terenów parkowych A.2 ZP oraz wzdłuż ulic: 1 KUd 1/2, 2 KUd 1/2, 6 KUd 1/2, 1 KUI 1/2 i odcinku 2 KUI 1/2 od zachodu do skrzyżowania z 2 KUd 1/2 – maks. poziom posadowienia posadzki parteru wynosi
90 cm nad poziom terenu,

c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

d) kształt budynku – horyzontalny,

e) dach – forma zgodna z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 7,

f) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu “siding”,

1.4. zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu, o powierzchni zalecanej pow. 10 arów,

b) szerokość frontu działki – min. 22 m (za wyjątkiem działek w układzie sięgaczowym – min. front działki 10 m),

1.5. linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

1.6. ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami § 10 pkt 4,

1.7. zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

1.8. obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 ZP:

2.1. przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa,

2.2. przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki piesze, mała architektura,

2.3. charakterystyka zagospodarowania:

a) zaleca się nasadzenie drzew o charakterze długowiecznym (lipy, klony, kasztanowce, dęby) – należy unikać całkowitego zacienienia terenu,

b) uzupełnieniem dla roślinności wysokiej powinny być rośliny ozdobne średniej wysokości – drzewa i krzewy – wskazane gatunki zimozielone lub gatunki kwitnące,

c) murawa powinna występować w formie strzyżonego trawnika,

d) popiera się prowadzenie parterów kwiatowych,

e) granice zbiornika (oczka wodnego) powinny być zadbane i komponujące się z otaczającą zielenią parkową,

f) należy wytyczyć ścieżki piesze, miejsca zabaw dla dzieci, miejsca odpoczynku dla mieszkańców, elementy małej architektury, zaleca się stosowanie nawierzchni i materiałów budulcowych pochodzenia naturalnego (żwir, kamień, drewno oraz elementy metaloplastyki),

g) całość terenu powinna posiadać intensywne oświetlenie w godzinach nocnych.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.3 EN,

3.1. przeznaczenie podstawowe – teren zarezerwowany pod przeprowadzenie linii energetycznej EN 100 kV,

3.2. przeznaczenie dopuszczalne – zieleń towarzysząca.

§ 12

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego B.1 MP:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej,

2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, garaże, zieleń i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

3) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,

b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru – 90 cm nad poziom terenu,

c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,

d) kształt budynku – horyzontalny,

e) dopuszcza się zabudowę atrialną,

f) dach – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 7,

g) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu “siding”,

4) zasady podziału terenu i zagospodarowania:

a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu,

b) szerokość frontu działki 70–90 m (z wyjątkiem działki w układzie sięgaczowym – front działki 22 m),

c) teren działki podzielony został na:

– strefę wejściową, w obrębie której usytuowane będą miejsca parkingowe, elementy małej architektury, zieleń ozdobna,

– strefę zabudowy pensjonatowej (obiekt usytuowany wzdłuż obowiązującej linii zabudowy),

– strefę zieleni i terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

– należy wprowadzić możliwie dużą ilość roślinności niskiej, średniej i wysokiej ze szczególnym uwzględnieniem roślin zimozielonych i długowiecznych, należy unikać monokultur gatunkowych.

5) linie zabudowy:

a) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

6) ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami § 10 pkt 4,

7) zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

8) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

§ 13

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego C.1 U:

1) przeznaczenie podstawowe: teren sportowo-re-kreacyjny,

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty kubaturowe obsługi hotelowo-gastronomicznej, parkingi, zieleń towarzysząca,

3) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych – II z możliwością wykorzystania poddasza, maks. wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 12 m,

b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru – 90 cm nad poziom terenu,

c) rzut poziomy – zalecany prostokątny lub rozbudowany w formie wielokrotności prostokąta wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,

d) kształt budynku - horyzontalny,

e) dach – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 7, obiekty kubaturowe na terenie sportowo-
-rekreacyjnym powinny posiadać dach wielospadowy lub dwuspadowy, dopuszczalne nachylenie 25–37 stopni,

f) nie zaleca się stosowanie plastikowych elementów elewacyjnych typu “siding”,

4) charakterystyka podziału i zagospodarowania terenu:

a) podział terenu na działki tak jak na rysunku planu,

b) teren działki podzielony został na:

– strefę wejściową, w obrębie której usytuowane będą miejsca parkingowe, elementy małej architektury, zieleń ozdobna,

– strefę zabudowy hotelowo-gastronomicznej (obiekt usytuowany wzdłuż obowiązującej linii zabudowy),

– strefę zieleni i terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

5) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu ,

b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,

6) ogrodzenie:

a) forma zgodna z ustaleniami § 10 pkt 4,

b) jednolity typ ogrodzenia dla wydzielonych działek,

7) zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

8) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

R o z d z i a ł III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zachowują one obecne użytkowanie.

§ 15

Dla terenu określonego w § 1:

1) Gospodarka gruntami będzie prowadzona na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

2) Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy
z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

– 15% – dla działek nr 19 i 694/44,

– 0% – dla działek nr 692/2, 693/2 i 694/45.

3) Roszczenia finansowe wobec gminy, które mogą wynikać z ustaleń uchwalonego planu, podlegają realizacji na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

§ 16

1. Plan jest przepisem gminnym i stanowi podstawę do ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Z dniem wejścia planu w życie wygasają wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z jego ustaleniami.

§ 17

Dla terenu określonego w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XV/77/91 Rady Gminy w Kunicach z dnia 7 listopada 1991 r. (Dz. Urz. Województwa Legnickiego Nr 22, poz. 145).

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
JANINA WĄGRODNA