

Poz. 793

UCHWAŁA NR IX/54/99

RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 5 maja 1999 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, pensjonatowej oraz sportowo-rekreacyjnej terenu działek nr 628/3, 640/3, 692/3 i 693/1 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 89 poz. 104, Nr 106 poz. 496 i Nr 132 poz. 622 oraz z 1997 r.: Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734 i Nr 123 poz. 775, oraz z 1998 r. Nr 155 poz. 1014 i Nr 162 poz. 1126), oraz art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139) w związku z uchwałą nr XXXII/187/97 Rady Gminy w Kunicach z dnia 29.12.1997 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego działki o numerach, 628/3, 640/3, 692/3, 693/1 położone we wsi Kunice, uchwała się co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Kunice obejmujący działki o numerach 628/3, 640/3, 692/3, 693/1.
2. Ustalenia planu stanowią:
 - 1) niniejsza uchwała,
 - 2) rysunek planu w skali 1:1000 zawierający ustalenia funkcjonalno-regulacyjne, stanowiący Załącznik nr 1 (arkusz „A” i „B”).
3. Zasady uzbrojenia inżynierskiego zawarte na rysunku planu w skali 1:1000 stanowią załącznik nr 2 do uchwały.

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 2

Ileokroć 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 1:1000 i stanowiący Załącznik 1 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) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
- 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 (wyklucza się lokalizację np. warsztatów samochodowych i hurtowni).

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar położony na południe od Jeziora Kunickiego, w obrębie wsi Kunice, obejmujący działki nr 628/3, 640/3, 692/3, 693/1. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi 40,35 ha.
2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place, drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
 - 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektu,
 - 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zasady zabudowy, wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,

§ 4

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:

- A – teren zabudowy mieszkaniowej i letniskowej, usług podstawowych,
B – teren zabudowy pensjonatowej, usług gastronomii, handlu i turystyki, parkingów,
C – teren sportowo-rekreacyjny.

§ 5

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.
2. Ustala się przebieg obowiązujących linii zabudowy – zasada lokalizacji obiektu jak na rysunku planu.
3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 6

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru ulicami wiejskimi: ul. Żimną – KL 1/2 (15 m w liniach rozgraniczających) i ul. Stoneczną – KL 1/2 (25 m w liniach rozgraniczających).

2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru realizowaną przez:

- 1) KL 1/2 (lokalna) – 15 m w liniach rozgraniczających,
- 2) KD 1/2 (dojazdowa) – 12 m w liniach rozgraniczających,
- 3) KP/D 1/1 (pieszo-jezdna) – bez rozdziálu ruchu pieszego i jeźdźnego,
- 4) KU – parkingi terenowe, ogólnodostępne – wydzielone oraz realizowane jako zatoka parkingowa wzdłuż ulicy Słonecznej,
- 5) promenadę pieszą realizowaną wzdłuż ulicy Słonecznej oraz ciągi piesze,
- 6) 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. 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 usytuowanie.

§ 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 i pieszo-jezdnych. 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 w zakresie:

- 1) kanalizacji sanitarnej – odbiór ścieków z projektowanej zabudowy przez istniejący kanał ks 200 oraz system ciśnieniowo-grawitacyjny ułożony wzdłuż ulicy Słonecznej,
- 2) kanalizacji deszczowej – realizacja uzupełniającej kanalizacji z odstojnikami, odbiornikami będzie Jezioro Kunickie (wymagane uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego),
- 3) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z istniejącej sieci gazowej poprzez włączenie projektowanej sieci rozdzielczej w istniejący układ gazociągów (wg uzgodnienia TS.6.PR/19-96/2-1/98 z 22.10.98 r.)
- 4) sieci wodociągowej – rozbudowa sieci podłączonej do wiejskiego systemu wodociągów,
- 5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych – rozbudowa sieci i budowa stacji transformatorowych (EE); celem właściwego, zgodnego z przeznaczeniem wykorzystania terenu, linie średniego napięcia należy przełożyć lub skablować, (wg uzgodnienia TRA/JR/12/3992/98 z 19.10.98 r.),
- 6) sieci telekomunikacyjnej – rozbudowa sieci,
- 7) Inwestor uzbuduje (budowa i przebudowa) na własny koszt teren zainwestowania.

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

§ 8.

Ustala się zagospodarowanie terenów w sposób wynikający z ochrony środowiska:

1) działalność inwestycyjna wprowadzona na tereny wskazane niniejszym planem winna być działalnością obojętną dla środowiska. Uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekraczać granic działki,

2) 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,

3) wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii,

4) odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów szkodliwych i składowania na właściwych wysypiskach lub utylizacji w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu.

§ 9

Ustala się następujące zasady przeprowadzenia podziału terenu:

1) podział terenu w celu wydzielenia nieruchomości pod realizację celów publicznych następuje na wniosek Gminy lub właściciela terenu,

2) podział terenu pod wydzielenie działek następuje na wniosek właściciela terenu na podstawie przyjętej w rysunku planu koncepcji lub na podstawie innego rozwiązania zgodnego z zasadami podziału zawartymi w niniejszej uchwale.

R o z d z i a ł I I

Przepisy szczegółowe

§ 10

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.1 MN:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej i letniskowej,

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi podstawowe,

3) charakterystyka zabudowy:

- a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, max wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,
- b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 90 cm nad poziom terenu,
- c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,
- d) kształt budynku – horyzontalny,
- e) dach – dwuspadowy/wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni – układ dominującej kalenicy obiektu pokazuje rysunek planu; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze,
- f) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu „siding”,

4) zasady podziału terenu:

- a) szerokość frontu działki – min. 24 m,
- b) powierzchnia działek – powyżej 10 arów,

5) linie zabudowy:

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

6) ogrodzenie:

- a) przestłowe, wysokości 1,5 m w tym min 70% ażuru, zaleca się stosowanie materiałów naturalnych,
- b) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie niniejszej decyzji,

7) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego A.2 UHG/MN:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług podstawowych, handlu i gastronomii,

2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa i miejsca postojowe dla klientów,

3) charakterystyka zabudowy:

- a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, max wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,

- b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu,
 - c) rzut poziomy – zalecany prostokątny,
 - d) kształt budynku – horyzontalny,
 - e) dach – dwuspadowy/wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni – układ dominującej kalenicy obiektu pokazuje rysunek planu; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze,
 - f) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu „siding”,
 - 4) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
 - b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
 - 5) ogrodzenie – zaleca się by strefa ogólnodostępna pozostała nie ogrodzona – dopuszcza się:
 - a) przęsłowe, wysokości 1,5 m w tym min 70% ażuru, zaleca się stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie niniejszej decyzji,
 - 6) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.
- § 11
1. Ustalenia dla terenu oznaczonego B.1 MP:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy pensjonatowej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obiekty garażowe, zieleń i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - 3) charakterystyka zabudowy:
 - a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, max wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,
 - b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 90 cm nad poziom terenu,
 - c) kształt budynku – horyzontalny,
 - d) dach – dwuspadowy/wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze,
 - e) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu „siding”,
 - 4) zasady podziału terenu i zagospodarowania powstałych działek:
 - a) szerokość frontu działki – zaleca się 50–65 m front działki,
 - b) teren działki podzielony został na:
 - strefę wejściową w obrębie, której usytuowane będą miejsca parkingowe, elementy małej architektury, ozdobna zieleń,
 - strefę zabudowy pensjonatowej (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) ogrodzenia:
 - a) przęsłowe, wysokości 1,5 m w tym min 70% ażuru, zaleca się stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie tej decyzji,
 - 7) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.
2. Ustalenia dla terenu oznaczonego B.2 UT:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren pola namiotowego, obiektów socjalnych i obsługi turystycznej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi,
 - 3) charakterystyka zabudowy:
 - a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, max wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,
 - b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu,
 - c) dach – dwuspadowy/wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze,
 - d) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu „siding”,
 - 4) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
 - b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
 - 5) ogrodzenia:
 - a) przęsłowe, wysokości 1,6 m, w tym min 70% ażuru, zaleca się stosowanie materiałów naturalnych, zalecaną formą ogrodzenia jest żywopłot,
 - b) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie tej decyzji,
 - 6) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.
3. Ustalenia dla terenu oznaczonego B.3 UHG:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług handlu i gastronomii,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa, zieleń towarzysząca,
 - 3) charakterystyka zabudowy:
 - a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, max wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,
 - b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu,
 - c) kształt budynku – horyzontalny,
 - d) dach – dwuspadowy/wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze,
 - e) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu „siding”,
 - 4) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
 - b) obowiązująca linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
 - 5) ogrodzenia dopuszczone tylko zaplecza obiektu:
 - a) przęsłowe, wysokości 1,5 m w tym min 70% ażuru, zaleca się stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie tej decyzji,
 - 6) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.
4. Ustalenia dla terenu oznaczonego B.4 KU:
- 1) przeznaczenie podstawowe: parking,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń towarzysząca,
 - 3) ogrodzenie w formie murku o wysokości ca 50 cm lub jako żywopłot,
 - a) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie tej decyzji,

- 4) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.
5. Ustalenia dla terenu oznaczonego B.5 ZP:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zielen parkowa,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki piesze, mała architektura.

§ 12

Ustalenia dla terenu oznaczonego C.1 US:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportowo-rekreacyjny,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty kubaturowe obsługi hotelowo-gastronomicznej, parkingi, zielen towarzysząca,
- 3) charakterystyka zagospodarowania terenu:
 - a) teren podzielono na trzy zasadnicze strefy:
 - strefa wejściowa z parkingami, elementami małej architektury,
 - strefa zabudowy kubaturowej wyznaczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - strefa terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych w zieleni,
- 4) charakterystyka zabudowy:
 - a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I z możliwością wykorzystania poddasza, max wysokość obiektu mierzona od poziomu terenu 8 m,
 - b) max poziom posadowienia posadzki parteru – 40 cm nad poziom terenu,
 - c) kształt budynku – horyzontalny,
 - d) dach – dwuspadowy/wielospadowy, symetryczny o nachyleniu 37–45 stopni; pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem w jej kolorze,
 - e) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu „siding”,
- 5) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – przebieg jak na rysunku planu,
- 6) ogrodzenie:
 - a) przęsłowe, wysokości 1,5 m w tym min 70% ażuru, zaleca się stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winien zawierać również propozycję formy architektonicznej ogrodzenia celem uzyskania stosownej aprobaty w trybie tej decyzji,
- 7) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu,
- 8) zasady podziału terenu – ustala się zakaz podziału terenu.

R o z d z i a ł III

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13

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

§ 14

Dla terenu określonego w § 1:

- 1) Gospodarka gruntami będzie prowadzona na zasadach określonych przepisami szczególnymi.
- 2) Ustala się 30% stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Roszczenia finansowe wobec gminy, które mogą wynikać z ustaleń uchwalonego planu podlegają realizacji nie wcześniej niż w następnym roku budżetowym, po jej wejściu w życie.

§ 15

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.

§ 16

Dla terenu określonego w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy i Wsi Kunice zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/77/91 Rady Gminy w Kunicach z dnia 07.11.91 r.

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

§ 18

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

JANINA WĄGRODŃA