

UCHWAŁA NR XXX/156/01 RADY GMINY W KUNICACH

z dnia 11 maja 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka przywodnego "Spalona I" terenu działki nr 284/8, obręb Spalona

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 1999 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126; z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 88, poz. 985, Nr 95, poz. 1041) 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 i Nr 109, poz. 1157 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42 i Nr 14, poz. 124) w związku z uchwałą nr IX/64/99 Rady Gminy w Kunicach z dnia 5 maja 1999 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 284/8 położonej w obrębie Spalona, uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 284/8 położone we wsi Spalona.
2. Ustalenia planu stanowią:
 - 1) niniejsza uchwała,
 - 2) rysunek planu wraz z ideogramem zasad uzbrojenia inżynierskiego w skali 1:2000, stanowiący załącznik uchwały.

R o z d z i a ł

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 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) o działalności obojętnej dla środowiska – należy przez to rozumieć inwestycje nie pogarszające 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 część działki nr 284/8 położonej w obrębie Spalona o pow. 7,8 ha.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy, gabaryty obiektu,
- 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 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 nie pogarszające środowiska i oznaczonych literą:

C – teren sportowo-rekreacyjny.

§ 5

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających.

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

§ 6

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

2. Ustala się obsługę komunikacyjną wewnętrzną obszaru realizowaną przez:

1) KUI 1 (lokalna) – 12 m wg rysunku planu,

2) KUd 1 (dojazdowa) – 10 m wg rysunku planu,

3) KU – parking wydzielony ogólnodostępny,

4) 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. 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 – odprowadzanie ocieków systemem grawitacyjno-cionieniowym do istniejącej kanalizacji wiejskiej k o 110,

2) kanalizacji deszczowej – powierzchniowe odprowadzanie wód deszczowych, docelowo przez system odstożników do zbiornika wodnego na podstawie pozwolenia wodno-prawnego,

3) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz przewodowy z wiejskiego gazociągu g o 63,

4) sieci wodociągowej – zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego w o 110,

5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

- zasilanie w energię elektryczną po zainstalowaniu stacji transformatorowej zasilanej z linii średniego napięcia I-265 (zapotrzebowanie mocy 80 kW),
 - linie niskiego napięcia winny być wykonane jako kablowe i powiązane z istniejącymi liniami niskiego napięcia,
 - linie n/n należy prowadzić w pasie zieleni między granicami działek a chodnikiem,
 - złącze kablowe zintegrowane z pomiarem sytuować na granicy działek z dostępem od strony ulicy,
 - oświetlenie uliczne – wymagane natężenie dla ulic KUI – 0,5 – 1 cd/m², KUd – powyżej 2 Lx.,
 - odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej kolidujący z projektowanym terenem sportowo-rekreacyjnym C.1 U powinien zostać przebudowany i przesunięty poza obszar terenów rekreacji. Przebudowa linii EN wymaga opracowania odrębnego planu dla ww. linii.
- 6) sieci telekomunikacyjnej – włączenie do sieci telekomunikacyjnej z istniejących sieci kablowo--napowietrznych; w projektowanych ulicach KUI i KUd wykonać jednostronną kanalizację rozdzielczą (obowiązuje uzgodnienie SR Wr/02/ /DLP/10126/00/AK z 01.12.2000 r.).

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

§ 8

Ustala się zagospodarowanie terenów w sposób wynikający z ochrony środowiska:

- 1) zaleca 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 – izolacyjną od strony zabudowy mieszkaniowej oraz układu komunikacyjnego.

§ 9

Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury:

– wszelka działalność w obrębie stanowiska archeologicznego KA 13 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 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 nieruchomości na podstawie przyjętego rysunku planu lub na podstawie innego rozwiązania zgodnego z zasadami podziału zawartymi w niniejszej uchwale.

R o z d z i a ł II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11

1. Ustalenia dla terenu oznaczonego C.1. U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportowo-rekreacyjny,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń towarzysząca, zabudowa kubaturowa obsługi terenu rekreacyjnego,
- 3) charakterystyka zabudowy:
 - a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I bez użytkowego poddasza,
 - b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu;
 - c) rzut poziomy – zalecany prostokątny lub rozbudowany w formie wielokrotność prostokąta, dopuszczalna bardziej rozbudowana forma budowlana,
 - d) kształt budynku – horyzontalny,
 - e) dach wielospadzisty, o nachyleniu 25–37 stopni, kryty dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki, układ dominującej kalenicy obiektów prostopadowy lub równoległy do drogi KUd 1,
 - f) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu “siding”,
 - g) zaleca się maks. wykorzystywanie materiałów pochodzenia naturalnego typu: kamień, ceramika budowlana, drewno, elementy metaloplastyki,

h) dopuszcza się znaczne przeszklenia dachu i elewacji,

4) charakterystyka zagospodarowania terenu:

a) część północna przeznaczona na zagospodarowanie związane z kąpieliskiem oraz przystanią – powinna zostać przystosowana do bezpośredniej rekreacji przywodnej,

b) część południowa – teren obsługi kąpieliska, zabudowa związana z zapleczem technicznym oraz sanitarnym.

Teren powinien posiadać wytyczone ścieżki piesze, miejsca zabaw dla dzieci, elementy małej architektury, dopuszczalne boiska sportowe, tory rolkowe,

c) granice zbiornika powinny zostać przystosowane do rekreacji przywodnej, należy wykonać konieczne korekty nabrzeża oraz stworzyć system pomostów ułatwiających rekreację i umożliwiających kontrolę bezpieczeństwa osób korzystających z ośrodka,

d) murawa powinna występować w formie strzyżonego trawnika z wyjątkiem strefy ścisłego nabrzeża w postaci plaży piaszczystej,

5) linie zabudowy:

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

6) ogrodzenie:

a) przeszłowe – maks. 2,0 m wysokości,

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) zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

8) obsługa komunikacyjna wg rysunku planu.

2. Ustalenia dla terenu oznaczonego C.2 U:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, gastronomia, handel, działalność rozrywkowa,

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń towarzysząca, mała architektura,

3) charakterystyka zabudowy:

a) dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych – I bez poddasza użytkowego,

b) maks. poziom posadowienia posadzki parteru – 30 cm nad poziom terenu;

c) rzut poziomy – rozłożysta bryła geometryczna – postulowany rzut rozbudowany o charakterystycznej indywidualnej formie,

d) kształt budynku – horyzontalny,

e) dach – wielospadzisty, układ kalenicy dominującej równoległy lub prostopadły do KUd 1, dopuszcza się znaczne przeszklenia dachu, płaszczyzny nieprzeszkłone powinny być kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki, nachylenie 25–37 stopni,

f) nie zaleca się stosowania plastikowych elementów elewacyjnych typu “siding”, dopuszcza się znaczące przeszklenia elewacji,

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) zabudowa związana z usługami handlu, gastronomii oraz działalnością rozrywkową powinny zostać wkomponowane w zieleń towarzyszącą.

Szczególny nacisk kładzie się na organizację terenów zielonych:

– wytyczenie ścieżek pieszych i rowerowych,

– organizację małej architektury,

– system oświetleniowy,

– wkomponowanie obiektów rozrywkowych,

– wyznaczenie miejsc pod roślinność ozdobną i izolacyjną,

– należy rozwiązać system komunikacji pieszej i rowerowej wewnątrz terenu C 2 z systemem wejść i wyjść z terenu C 1,

5) linie zabudowy:

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

6) ogrodzenie: w uzasadnionej sytuacji,

7) zasady uzbrojenia terenu wg § 7,

8) obsługa komunikacyjna jak na rysunku planu.

3. Ustalenia dla terenu oznaczonego C.3 KS:

1) przeznaczenie podstawowe: parking ogólnodostępny,

2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń izolacyjna i towarzysząca.

R o z d z i a ł III

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

§ 13

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.

§ 14

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.

§ 15

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).

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kunice.

§ 17

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
JANINA WĄGRODNA