

**UCHWAŁA NR XXX/167/17  
RADY GMINY W KUNICACH**

z dnia 30 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
działek nr 36/7, 36/8, 38, 49/3 (część), 49/4, 53 (część), 54/2 (część), 54/3 (część), 55/3, 59 (część), 323/1 (część),  
323/2 (część), 325/1 (część) oraz 325/2 (część),  
obręb Pątnów Legnicki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą nr XIX/109/16 Rady Gminy Kunice z dnia 29 września 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 36/7, 36/8, 38, 49/3 (część), 49/4, 53 (część), 54/2 (część), 54/3 (część), 55/3, 59 (część), 323/1 (część), 323/2 (część), 325/1 (część) oraz 325/2 (część), obręb Pątnów Legnicki, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 36/7, 36/8, 38, 49/3 (część), 49/4, 53 (część), 54/2 (część), 54/3 (część), 55/3, 59 (część), 323/1 (część), 323/2 (część), 325/1 (część) oraz 325/2 (część), obręb Pątnów Legnicki, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte są:

- 1) w tekście uchwały;
- 2) w 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 zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 ust.1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, 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 w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;
- 6) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której należy posadzić co najmniej 50% długości elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego, a pozostała część elewacji frontowej

nie może tej linii przekraczać (garaże wbudowane w bryłę budynku wliczają się w długość jego elewacji frontowej). Ustalenie nie dotyczy wysuniętych względem elewacji o nie więcej niż:

- a) 0,5 m – okapów i gzymsów,
  - b) 2,5 m – balkonów, werand, wykuszy, ganków, tarasów, schodów zewnętrznych oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać o więcej niż:
- a) 0,5 m – dla okapów i gzymsów,
  - b) 1,5 m – dla balkonów, werand, wykuszy, ganków, tarasów lub schodów zewnętrznych;
- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego;
- 10) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust.1, obejmujący działki nr 36/7, 36/8, 38, 49/3 (część), 49/4, 53 (część), 54/2 (część), 54/3 (część), 55/3, 59 (część), 323/1 (część), 323/2 (część), 325/1 (część) oraz 325/2 (część), obręb Pątnów Legnicki, o powierzchni **3,7689 ha**, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ przestrzenie te nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 6) granica strefy buforowej od ściany lasu.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o określonym rodzaju przeznaczenia – wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4. 1.** Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące nie dotyczą:

- a) obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie,
- b) budynków stacji transformatorowych,
- c) budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- d) wiat ażurowych realizowanych jako przedłużenie garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

2) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną, jasną, stonowaną, wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych;

3) nakazuje się stosowanie ażurowych ogrodzeń od strony dróg wewnętrznych;

4) zakazuje się:

- a) stosowania zewnętrznych elementów zagospodarowania takich jak: ogrodzenia, kraty, bramy – wykonanych z żebrowanej stali zbrojeniowej lub z innych materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów,
- b) stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych paneli betonowych. Stosowanie elementów prefabrykowanych betonowych dopuszcza się tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń,
- c) realizacji garaży typu „blaszak”,
- d) zastosowania jako materiałów wykończeniowych: blachy falistej i trapezowej oraz sidingu,
- e) kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych.

**§ 6. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m. in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe oraz roztopowe) oraz gospodarki odpadami, z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej;

2) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);

- 3) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 5) nawierzchnie dróg wewnętrznych, chodników i podjazdów w pasie drogowym należy wykonać 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;
- 7) ustala się obowiązek stosowania w obiektach, przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 8) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) w zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

2. Ustala się, że tereny oznaczone symbolem:

- 1) MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 2) KDW nie należą do terenów, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 7. 1. Część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w granicach obszaru Natura 2000 – PLH020052 „Pątnów Legnicki”.

2. Na obszarze objętym planem nie występują inne niż wymienione w ust.1 tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Sposobów zagospodarowania wynikających z lokalizacji części obszaru objętego planem w granicach wymienionego w ust.1 terenu objętego ochroną – innych niż określone w § 6 i § 12, nie określa się.

4. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych.

§ 8. 1. Granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości nie określa się.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10,0 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 9. 1. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) obowiązuje nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) obowiązuje nakaz uwzględnienia na etapie realizacji inwestycji zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z sąsiedztwa terenów leśnych.

2. Ustala się strefę buforową od ściany lasu. Szerokość strefy buforowej ustala się na 20,0m. Przebieg granic ww. strefy buforowej oznaczono na rysunku planu. W strefie buforowej obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy, w tym budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych, wiat, garaży, altan. W strefie buforowej ustala się obowiązek utrzymania nawierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej i zaleca się liczne nasadzenia zieleni wysokiej.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ponieważ nie dopuszcza się budowy urządzeń o takiej mocy.

§ 10. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ komunikacyjny poza granicami opracowania.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się tereny pasów drogowych dróg wewnętrznych oznaczone – **KDW**;
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się minimalną szerokość 4,5m;
- 3) dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami szczególnymi.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę – sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) projektowane sieci telekomunikacyjne, dystrybucyjne elektroenergetyczne i gazowe, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne;
- 4) na każdym z terenów dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, będących wyposażeniem zapewniającym możliwość użytkowania obiektów zlokalizowanych na danym terenie zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z systemu istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich, dopuszcza się również ujęcia wody indywidualne;
- 2) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych – odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej kanalizacji sanitarnej. Wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej – w uzasadnionych wypadkach stosownie podczyszczone. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne wyłącznie w postaci ekologicznych oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, systemem kanalizacji deszczowej do istniejących rowów melioracyjnych na zasadach określonych przepisami szczególnymi. 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 lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczeniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
  - b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady oraz prowadzenie sieci poza terenami układów komunikacyjnych – na zasadach określonych przepisami szczególnymi,

- c) dopuszcza się budowę nie wyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych oraz wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek. Dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granic działki,
  - d) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz płynny;
  - 6) zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, stosowanie indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych grupowych kotłowni;
  - 7) infrastruktury telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i obiektów telekomunikacyjnych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**

### **§ 12. Ustalenia dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi komercyjne wyłącznie wbudowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się przebieg obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej dany teren;
- 4) obowiązująca linia zabudowy dla garaży wolnostojących, budynków gospodarczych, wiat, altan ogrodowych i przydomowych basenów – stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) lokalizacja zabudowy wyłącznie poza strefą buforową zgodnie z ustaleniami § 9 ust.2;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia lokalu użytkowego (nieuciążliwe usługi komercyjne) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - f) w granicach działki budowlanej, oprócz budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizację:
    - garażu wolnostojącego lub wbudowanego w budynek mieszkalny,
    - budynków gospodarczych i wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
  - g) należy zrealizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania),
  - h) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkową minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić wg wskaźnika: 1 m.p./30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - i) miejsca do parkowania określone w pkt 6 lit.g i lit.h należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 7) charakterystyka zabudowy dla budynków mieszkalnych:
  - a) zabudowa wolnostojąca,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

- c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - e) ustala się wyłącznie dachy:
    - dwuspadowe (w tym naczółkowe),
    - dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),
    - o kącie nachylenia głównych połaci min.38° - max.45°,
    - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
    - o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do ustalonej obowiązującej linii zabudowy, a dla działek dla których linii obowiązującej nie ustalono – o układzie równoległym lub prostopadłym do dowolnej granicy działki budowlanej,
    - kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym lub grafitowym;
  - f) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych;
- 8) charakterystyka zabudowy dla garaży, budynków gospodarczych i wiat:
- a) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych, garaży lub wiat również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - e) ustala się wyłącznie dachy:
    - dwuspadowe (w tym naczółkowe),
    - dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych (w tym naczółkowych),
    - o kącie nachylenia głównych połaci min.30° - max.45°,
    - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
    - o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do ustalonej obowiązującej linii zabudowy, a dla działek dla których linii obowiązującej nie ustalono – o układzie równoległym lub prostopadłym do dowolnej granicy działki budowlanej,
    - kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym lub grafitowym;
  - f) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych;
- 9) obsługa komunikacyjna – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 10;
- 10) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 11.

### § 13. Ustalenia dla terenów 7KDW i 8KDW:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe, ciągi piesze, drogi rowerowe lub pieszo-rowerowe, zieleń urządzone, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
  - a) 7KDW: min. 5,0 m – max.7,0 m,
  - b) 8KDW: min.3,0 – max.8,0m;

- 4) pas drogowy 8KDW zakończony sięgaczami (placami manewrowymi) o wymiarach zgodnych z parametrami podanymi na rysunku planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu trójkąty widoczności o wymiarach 5,0 x 5,0 m,
  - b) dopuszcza się realizację dróg w formie ciągów pieszo-jezdných.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości – 10%.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
w Kunicach

**Jolanta Szymonik-Urbańska**



Załącznik do Uchwały Nr XXX/167/17

Rady Gminy w Kunicach

z dnia 30 października 2017 r.

**Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**

1. Plan nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
2. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę – sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Plan ustala przebieg i parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 7KDW i 8KDW.
4. 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.

Przewodnicząca Rady Gminy  
w Kunicach

**Jolanta Szymonik-Urbańska**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/167/17  
Rady Gminy w Kunicach  
z dnia 30 października 2017 r.

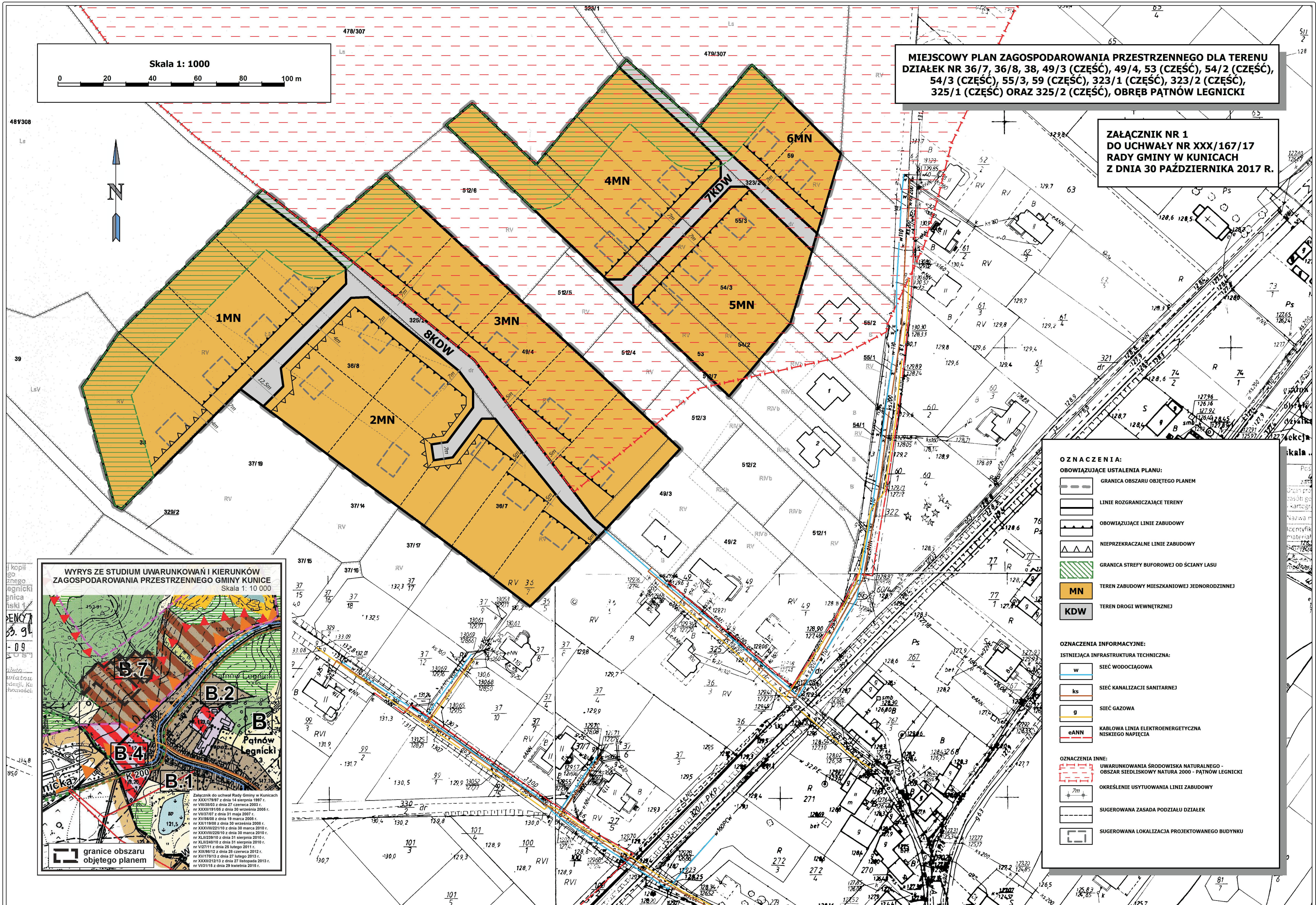
### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 36/7, 36/8, 38, 49/3 (część), 49/4, 53 (część), 54/2 (część), 54/3 (część), 55/3, 59 (część), 323/1 (część), 323/2 (część), 325/1 (część) oraz 325/2 (część), obręb Pątnów Legnicki, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 sierpnia 2017 r. do 11 września 2017 r.

2. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie 15 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.

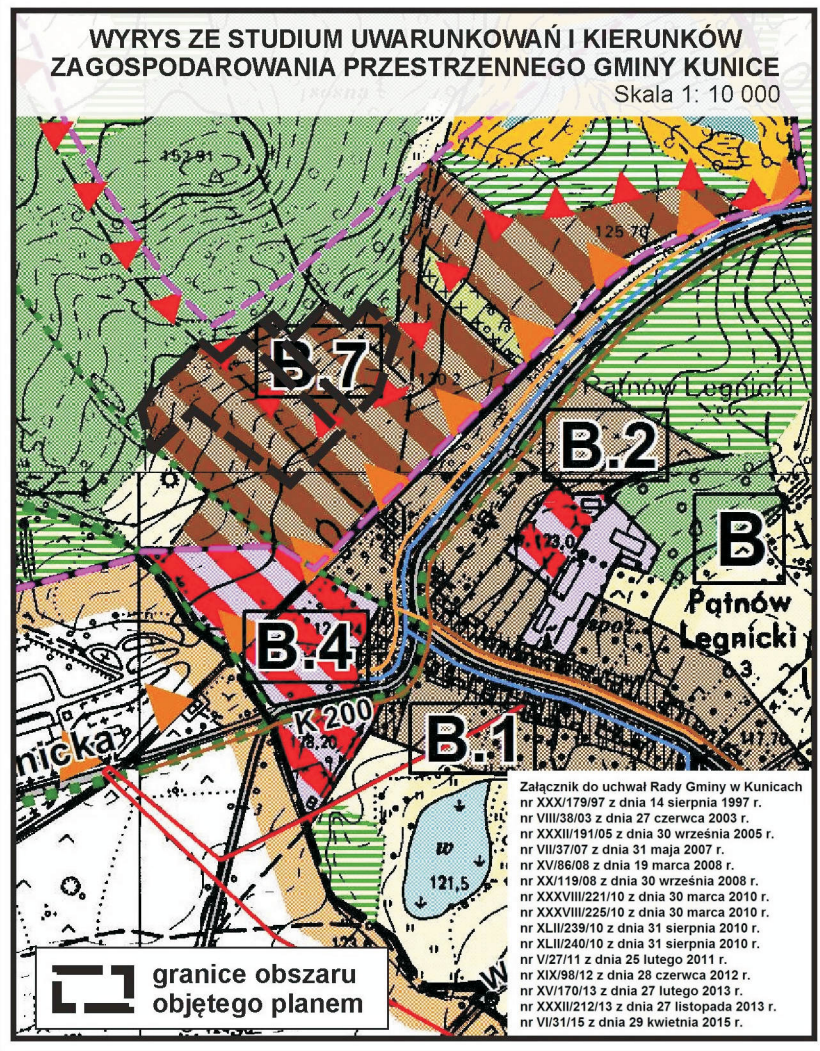
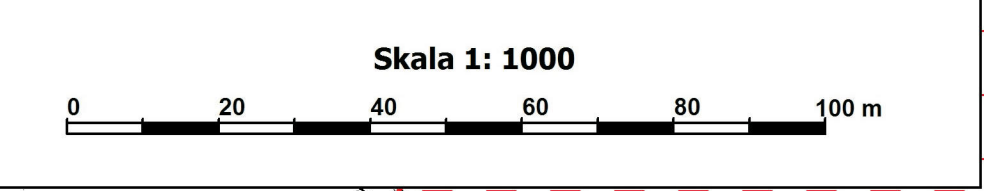
Przewodnicząca Rady Gminy  
w Kunicach

**Jolanta Szymonik-Urbańska**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK NR 36/7, 36/8, 38, 49/3 (CZĘŚĆ), 49/4, 53 (CZĘŚĆ), 54/2 (CZĘŚĆ), 54/3 (CZĘŚĆ), 55/3, 59 (CZĘŚĆ), 323/1 (CZĘŚĆ), 323/2 (CZĘŚĆ), 325/1 (CZĘŚĆ) ORAZ 325/2 (CZĘŚĆ), OBRĘB PĄTNÓW LEGNICKI**

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXX/167/17 RADY GMINY W KUNICACH Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2017 R.**



**OZNACZENIA:**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY BUFOROWEJ OD ŚCIANY LASU
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

**ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**

- w - SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- ks - SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- g - SIĘĆ GAZOWA
- e-ANN - KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA

**OZNACZENIA INNE:**

- UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA NATURALNEGO - OBSZAR SIEDLISKOWY NATURA 2000 - PĄTNÓW LEGNICKI
- OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY
- SUGEROWANA ZASADA PODZIAŁU DZIAŁEK
- SUGEROWANA LOKALIZACJA PROJEKTOWANEGO BUDYNKU

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 36/7, 36/8, 38, 49/3 (część), 49/4, 53 (część), 54/2 (część), 54/3 (część), 55/3, 59 (część), 323/1 (część), 323/2 (część), 325/1 (część) oraz 325/2 (część), obręb Pątnów Legnicki**

Na podstawie art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W trybie art. 20 ust.1, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Od 2003 r. do Urzędu Gminy w Kunicach wpływały wnioski dotyczące terenów, które zostały wykluczone spod możliwości zabudowy w trybie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej terenu działek nr: 36/1, 49, 53, 54, 55, 59, obręb Pątnów Legnicki (uchwała nr X/54/03 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 września 2003 r. zmieniona uchwałą nr XIII/79/03 z dnia 30 grudnia 2003 r.). Plan ten przeznaczał pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wyłącznie wąski pas terenu wzdłuż drogi gminnej, natomiast dla pozostałych terenów ustalał jako przeznaczenie podstawowe – tereny rolne bez prawa zabudowy.

Działki nr 36/7, 36/8, 38, 49/3 (część), 49/4, 53 (część), 54/2 (część), 54/3 (część), 55/3, 59 (część), 323/1 (część), 323/2 (część), 325/1 (część) oraz 325/2 (część) obręb Pątnów Legnicki, w stanie istniejącym stanowią grunty rolne najniższych klas bonitacyjnych oraz drogi gruntowe. Jest to teren zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, posiadający dostęp do infrastruktury technicznej oraz do drogi powiatowej – poprzez drogi wewnętrzne (dz. nr 325/2 i 354).

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu – wójt gminy wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Analiza ustaleń polityki przestrzennej gminy, zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice wykazała, iż uchwałą nr VI/31/15 Rady Gminy Kunice z dnia 29 kwietnia 2015 r., studium gminy zostało zmienione w zakresie umożliwiającym przeznaczenie ww. działek pod zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z aktualnymi ustaleniami studium, przedmiotowe działki znajdują się w jednostce B.7, dla której główny kierunek zagospodarowania to funkcja mieszkaniowa w tym:

- zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem usług wyłącznie wbudowanych w budynku mieszkalnym, dopuszcza się zabudowę letniskową oraz zagrodową, hodowlę, ogrodnictwo i dolesienia;
- realizacja wymaga dostosowania charakteru i intensywności zagospodarowania do wymogów wynikających z ochrony obszaru Natura 2000 – Pątnów Legnicki;
- wyznaczenie strefy ekotonowej wzdłuż granicy lasu znajdującego się w granicach obszaru Natura 2000.

Przewidywane rozwiązania są więc zgodne z ustaleniami obowiązującego studium. W związku z powyższym dnia 29 września 2016 r., Rada Gminy Kunice uchwałą nr XIX/109/16 przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:**

- 1) Uchwałą nr XIX/109/16 z dnia 29 września 2016 r. Rada Gminy Kunice przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 36/7, 36/8, 38, 49/3 (część), 49/4, 53 (część), 54/2 (część), 54/3 (część), 55/3, 59 (część), 323/1 (część), 323/2 (część), 325/1 (część) oraz 325/2 (część), obręb Pątnów Legnicki.
- 2) W dniu 10 stycznia 2017 r. w „Panoramie Legnickiej”, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, natomiast obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń i na BIP.
- 3) Pismem GP.6721.4.2017 z dnia 10 stycznia 2017 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia planu.

- 4) Przy pismach GP.6721.5.2017 i GP.6721.6.2017 z dnia 10 stycznia 2017 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
- 5) Wnioski sformułowane przez osoby fizyczne i prawne – inne niż organy powiadomione imiennie w zawiadomieniu sformułowanym zgodnie z art.17 pkt 2 ww. ustawy do projektu planu – nie wpłynęły.
- 6) Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak WSI.411.19.2017.DK z dnia 15 lutego 2017 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (Postanowienie nr 12/17 przy piśmie znak ZNS.7011.1.2017 z dnia 6 lutego 2017 r.).
- 7) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne (16 lutego 2017 r.).
- 8) W dniu 20 czerwca 2017 r. projekt został przedłożony w celu zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i uzyskał jej pozytywną opinię.
- 9) Zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach z dnia 28 czerwca 2017 r. i 30 czerwca 2017 r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.
- 10) Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 sierpnia 2017 r. do 11 września 2017 r., zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 1 września 2017 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.
- 11) W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do 26 września 2017 r. (15 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji).

Sposób realizacji wymagań określonych w art.1 ust.2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 36/7, 36/8, 38, 49/3 (część), 49/4, 53 (część), 54/2 (część), 54/3 (część), 55/3, 59 (część), 323/1 (część), 323/2 (część), 325/1 (część) oraz 325/2 (część), obręb Pątnów Legnicki, uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe. Na potrzeby projektu planu przeprowadzono gruntowną inwentaryzację terenu. W granicach opracowania stwierdzono występowanie wyłącznie niezainwestowanych terenów rolnych. W bezpośrednim sąsiedztwie zinwentaryzowano tereny komunikacji oraz zabudowę wsi Pątnów Legnicki. Zawarte w projekcie rozwiązania oraz zapisy dotyczące ładu przestrzennego oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zostały dostosowane do istniejącej zabudowy położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wymagania dotyczące ochrony środowiska zostały w projekcie planu szczegółowo opisane w § 6, a przedłożony do zaopiniowania projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo WSI.410.286.2017.DK z dnia 18 lipca 2017 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.). Regionalny Dyktor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przedłożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzgodnił również w zakresie art. 30 ust 3 ustawy o ochronie przyrody - Postanowieniem przy piśmie WPN.610.67.2017.AP z dnia 11 lipca 2017 r. W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono cieków, rowów, wód stojących ani też terenów podmokłych. Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska, wymagającego wysokiej ochrony. Działki objęte opracowaniem stanowią grunty rolne najniższych klas bonitacyjnych (RV i ŁIV) oraz drogi gruntowe;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W planie nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem. Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu w trybie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych

oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań. Ponadto w planie wprowadzono zapisy stanowiące, iż dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy zapewnić zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Głównym powodem opracowania planu jest właśnie walor ekonomiczny przestrzeni. Od 2003 r. do Urzędu Gminy w Kunicach wpływały wnioski dotyczące terenów, które zostały wykluczone spod możliwości zabudowy w trybie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej terenu działek nr: 36/1, 49, 53, 54, 55, 59, obręb Pątnów Legnicki (uchwała nr X/54/03 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 września 2003r. zmieniona uchwałą nr XIII/79/03 z dnia 30 grudnia 2003r.). Plan ten przeznaczał pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wyłącznie wąski pas terenu wzdłuż drogi gminnej, natomiast dla pozostałych terenów ustalał jako przeznaczenie podstawowe – tereny rolne bez prawa zabudowy. Uwzględnienie ww. wniosków oraz przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego uznano za zasadne zarówno pod względem ładu przestrzennego jak i równości właścicieli ww. działek wobec prawa. Tereny działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, które nie zostały w 2003 roku objęte ustaleniami planu miejscowego, są sukcesywnie zabudowywane w trybie decyzji o warunkach zabudowy, co jest źródłem konfliktów społecznych;
- 6) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (Postanowienie Nr 168/Kunice/17 z dnia 06 lipca 2017 r.), natomiast Komenda Powiatowa Policji w Legnicy, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Nadodrzański Oddział Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim uzgodniły projekt planu w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) potrzeby interesu publicznego. W granicach planu obszary przestrzeni publicznych nie występują. Zapisy planu pozostają w zgodzie z szeroko rozumianym interesem publicznym;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci;
- 9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o jednoczesnym przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanej wraz z projektem planu miejscowego było zamieszczone w prasie lokalnej („Panoramie legnickiej”), na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP). Dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Podobnie ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, było zamieszczone w prasie lokalnej („Panoramie legnickiej”), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń;
- 10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu zawiera zapisy umożliwiające budowę oraz rozbudowę sieci wodociągów wiejskich (przebiegających w pasie drogowym przylegającym do granic opracowania) oraz dopuszcza ujęcia wody indywidualne.

Art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

Zgodnie z wnioskiem do planu złożonym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu przy piśmie WSI.411.19.2017.DK z dnia 3 lutego 2017 r. w opracowywanym projekcie należy uwzględnić wymagania określone w art.72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska

(dz. U. z 2016r. poz. 672 z późn. zm.), a w szczególności zachować min. 50 metrową strefę buforową od ściany lasu – wolną od zabudowy. Wniosek powyższy został częściowo uwzględniony, a zaproponowaną strefę buforową zmniejszono do 20,0m. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przedłożył projekt planu zaopiniował pozytywnie przy piśmie WSI.410.286.2017.DK z dnia 18 lipca 2017 r. oraz uzgodnił w zakresie art. 30 ust 3 ustawy o ochronie przyrody - Postanowieniem przy piśmie WPN.610.67.2017.AP z dnia 11 lipca 2017 r.

W przeprowadzonej procedurze planistycznej nie zostały zgłoszone inne wnioski, które zmierzałyby do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przedmiotowy plan wyznacza nowy teren przeznaczony pod zabudowę z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności. Teren obsługiwany jest w stanie istniejącym przez dwie gruntowe drogi wewnętrzne stanowiące własność gminy. W granicach planu projektuje się wyłącznie poszerzenie oraz rozgałęzienie istniejących dróg wewnętrznych. Tak korzystne uwarunkowania komunikacyjne spowodowały, iż, nowo projektowane odcinki dróg wewnętrznych stanowią zaledwie 3,5% powierzchni obszaru objętego planem;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w Gminie Kunice nie funkcjonuje transport publiczny zbiorowy;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenia planu dopuszczają realizację ciągów pieszych, dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na terenach położonych na obszarach innych niż obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na ww. obszarach w granicach jednostki osadniczej; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Projekt planu dotyczy terenu w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, doskonale skomunikowanego (dwie drogi istniejące) oraz posiadającego dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, Wójt przekazuje radzie co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych. Rada Gminy Kunice dnia 5 listopada 2014 r. podjęła uchwałę nr XLI/274/14 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Kunice. Ponieważ w roku 2014 r. jednostka B.7. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice jeszcze nie została wyznaczona – ww. ocena nie odnosi się do problematyki zabudowy terenu przedmiotowych działek w obrębie Pątnów Legnicki. jednakże w dokumencie tym czytamy:

„Duża ilość wydawanych decyzji jest przesłanką do opracowania planu miejscowego. Najwięcej decyzji niezgodnych ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Kunice wydano dla miejscowości Pątnów Legnicki, Miłogostowice i Bieniowice (odpowiednio 6, 5 i 5 decyzji niezgodnych).”

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Jak wynika z prognozy skutków finansowych opracowanej na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego, potencjalne dochody i wydatki w latach wynikające z realizacji ustaleń planu przedstawiają się następująco:

- 1) **wydatki** – wystąpią wyłącznie koszty administracyjne związane m.in. z opracowaniem mpzp oraz utracone wpływy z tytułu niepłaconych podatków rolnych. Nie wystąpią: wydatki związane z odszkodowaniami z tytułu zmniejszenia wartości gruntu i koszty wykupu gruntów pod realizację celów publicznych, koszty wykonania przez gminę zadań z zakresu infrastruktury technicznej ani też koszty wykonania przez gminę podziałów geodezyjnych,
- 2) **dochody i oszczędności** – stanowić będą: opłata planistyczna oraz opłata adiacencka z tytułu podziałów, wpływy z podatku od gruntów oraz wpływy z podatku od budynków. Nie wystąpią wpływy ze sprzedaży działek gminnych.

W opinii autora prognozy finansowej uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie przychody dla Budżetu Gminy Kunice na poziomie 258 219 zł w perspektywie dziesięcioletniej, przy zdyskontowaniu strumieni pieniężnych.

**Zgodnie z art. 55 ust.3 i art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu, przedstawia się następująco:**

#### **Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.**

Prace nad prognozą prowadzone były równolegle z pracami nad projektem planu, w ścisłej współpracy z zespołem opracowującym projekt planu. Przed opracowaniem planu sporządzono również opracowanie ekofizjograficzne. Tak przyjęta metodologia pracy pozwoliła na optymalizację zapisów planu z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi. W planie uwzględniono zalecenia ekofizjografii i prognozy co powinno zapewnić minimalizowanie niekorzystnych skutków dla środowiska i jego prawidłowe funkcjonowanie. W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju. Ustalenia szczegółowe wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zostały wprowadzone do planu podczas procesu projektowania w postaci następujących zapisów:

- 1) wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m. in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe oraz roztopowe) oraz gospodarki odpadami, z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);
- 3) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu łączności publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 5) nawierzchnie dróg wewnętrznych, chodników i podjazdów w pasie drogowym należy wykonać 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;
- 7) ustala się obowiązek stosowania w obiektach, przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 8) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) w zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody



opadowej.

### **Opinie właściwych organów**

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przedłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzgodnił Postanowieniem przy piśmie znak WPN.610.67.2017.AP z dnia 11 lipca 2017 r. oraz zaopiniował pozytywnie pismem znak WSI.410.286.2017.DK z dnia 18 lipca 2017 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legnicy, przedłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – zaopiniował w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dolnośląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny we Wrocławiu, przedłożył projekt planu – zaopiniował w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Zgłoszone wnioski i uwagi**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko – uwag nie wniesiono.

### **Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone**

Ze względu na niewielki obszar objęty opracowaniem, nie stwierdza się transgranicznego oddziaływania projektowanych inwestycji na środowisko.

### **Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu**

Analiza skutków, czyli monitorowanie i ocena realizacji planowanego zagospodarowania terenu ustalonego przedmiotowym planem miejscowym – wymaga określenia podstawowych grup wskaźników. Mogą być one wyznaczone w kategoriach dotyczących presji na środowisko przyrodnicze, emisji i imisji do powietrza lub ładu przestrzennego.

Proponuje się następujące wskaźniki w podziale na grupy:

- 1) wskaźniki realizacji celów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i racjonalnego użytkowania zasobów przyrody:
  - ochrony przyrody,
  - ochrony krajobrazu,
  - ochrony wód powierzchniowych,
  - ochrony wód podziemnych,
- 2) wskaźniki zrównoważonego wykorzystania materiałów, wody i energii:
  - materiałochłonności,
  - wodochłonności,
  - energochłonności,
  - kształtowania stosunków wodnych,
- 3) wskaźniki realizacji celów z zakresu właściwych relacji między zdrowiem a środowiskiem,
- 4) wskaźniki jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego:
  - jakości wód,
  - jakości (zanieczyszczenia) powietrza,
  - gospodarowania odpadami,
  - jakości klimatu akustycznego (oddziaływania hałasu),
  - bezpieczeństwa elektromagnetycznego (oddziaływania pól elektromagnetycznych),
  - wskaźniki sprawności monitoringu i obiegu informacji o stanie środowiska.

Wskaźniki te, w przeważającej większości, opierają się na badaniach wykonywanych przez GUS, WIOŚ, PIOŚ. Wyniki badań prowadzonych corocznie przez ww. instytucje są powszechnie dostępne w raportach przez nie opracowanych. Przykładowo, wyniki oceny stanu środowiska publikowane przez WIOŚ mogą być jedną z metod analizy skutków realizacji planu obrazującą zmiany parametrów jakościowych opisujących stan wód, powietrza, gleb, fauny, flory itp.

Z uwagi na charakter planowanego przedsięwzięcia, brak na etapie sporządzania planu miejscowego - możliwości nałożenia na inwestora lub określenia obowiązkowego zakresu monitoringu stanu środowiska obszaru objętego opracowaniem.

Skutki realizacji ustaleń miejscowego planu i analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenę pozytywnych i negatywnych skutków realizacji planu, proponuje się dokonywać zgodnie z przepisem art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 36/7, 36/8, 38, 49/3 (część), 49/4, 53 (część), 54/2 (część), 54/3 (część), 55/3, 59 (część), 323/1 (część), 323/2 (część), 325/1 (część) oraz 325/2 (część), obręb Pątnów Legnicki – jest możliwe, jego ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice a procedury prac planistycznych wynikające z obowiązujących aktów prawnych zostały wyczerpane.

*Część tekstową planu stanowi treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.*

**Przedkładam:**

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. **Załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000.
3. **Załącznik nr 2** – Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
4. **Załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

Wójt Gminy Kunice

**Zdzisław Tersa**