

**UCHWAŁA NR XXXIV/204/18
RADY GMINY W KUNICACH**

z dnia 28 lutego 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
działki nr 693/6, obręb Kunice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVI/150/17 Rady Gminy Kunice z dnia 27 kwietnia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 693/6, obręb Kunice, 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 terenu działki nr 693/6, obręb Kunice, 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) **terenie zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty służące działalności z zakresu:
 - a) działalności biurowej (obsługa działalności gospodarczej i zarządzania, poradnictwo i kancelarie finansowe i prawne, usługi finansowe – banki, usługi w zakresie ubezpieczenia, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, internetowe działania marketingowe, punkty obsługi klienta, działanie organizacji, prace badawczo – rozwojowe, poczta, centrum konferencyjne, biura projektowe, poligrafia),
 - b) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², z wyłączeniem stacji paliw,
 - c) gastronomii (restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, piwiarnie, winiarnie, bary, cukiernie oraz lodziarnie, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjne),

- d) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych, w tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
 - e) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych - piekarnia, cukiernia,
 - f) hoteli, moteli, domów wycieczkowych, usług turystyki,
 - g) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej (w tym baseny i spa),
 - h) usług informatycznych i łączności,
 - i) wystawiennictwa i działalności targowej,
 - j) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - k) kultury i rozrywki,
 - l) nauki, oświaty i edukacji,
 - m) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna, gabinety i przychodnie),
 - n) opieki społecznej,
 - o) działalności kościołów,
 - p) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, oświaty i nauki, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
 - q) a także usług podobnych do ww., nienależących do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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 działkę nr 693/6, obręb Kunice, o powierzchni **4,0320 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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) granic i sposobów 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 – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 4) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu.

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

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

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

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu oznaczone literą:

- 1) **U** – teren zabudowy usługowej.

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

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne 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;
- 2) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) elewacje budynków od strony dróg publicznych należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd i przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 4) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną, jasną, stonowaną, wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych;
- 5) zakazuje się:
 - a) zastosowania sidingu jako materiału wykończeniowego,
 - b) kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych,

c) stosowania jako materiału wykończeniowego żebrowanej stali zbrojeniowej i innych materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów.

§ 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) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) 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);
- 4) 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;
- 5) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 6) nawierzchnie dróg wewnętrznych, chodników i podjazdów w pasie drogowym należy wykonać jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych;
- 7) powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami;
- 8) ustala się obowiązek stosowania w obiektach, przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 9) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) w zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

2. Ustala się, że dla terenu oznaczonego symbolem 1U obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 7. 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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10,0 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 8. 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) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 20 kV obowiązują ustalenia § 10 ust.2 pkt 4.

2. 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.

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

§ 9. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące ulice: Zimną i Kolejową.

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.

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

§ 10. 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 realizować 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, bytowych i przemysłowych – 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;
- 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 podczyszczaniu 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 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) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych,
 - d) dla przebiegającej przez obszar objęty planem, istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 20kV wskazuje się pas technologiczny wzdłuż jej przebiegu, o szerokości – 15m (po 7,5m od osi w obu kierunkach),

- e) w pasie technologicznym ww. linii elektroenergetycznej, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz nasadzenia zieleni wysokiej – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - f) ustalona w powyższy sposób szerokość pasa technologicznego nie jest równoznaczna z pasem określonym na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o inne przepisy,
 - g) usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania terenu z istniejącą siecią dystrybucyjną energii elektrycznej – na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
 - h) ustala się docelowe skablowanie odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV przebiegającego w liniach rozgraniczających teren 1U,
 - i) 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,
 - j) 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

§ 11. Ustalenia dla terenu 1U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, drogi piesze i rowerowe, parkingi, garaże, obiekty i urządzenia towarzyszące, zabudowa uzupełniająca i towarzyszącą kompleksowi usługowemu, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:
 - a) 8,0m – od granicy pasa drogowego ulicy Zimnej,
 - b) 6,0m – od granicy pasa drogowego ulicy Kolejowej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej,
 - dla biur i obiektów administracji – 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług turystycznych i hotelowych – 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów handlowych – 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep,

- dla obiektów upowszechniania kultury, wystaw i ekspozycji, kształcenia dodatkowego – 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej,
 - dla poradni medycznych, pracowni medycznych i przychodni, obiektów szpitalnych – 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów usługowych pozostałych – 1 miejsce postojowe na 100 m² pow. użytkowej;
- f) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 4 lit.e należy usytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
- g) dopuszcza się instalację paneli fotowoltaicznych na gruncie lub na dachach budynków;
- 5) charakterystyka zabudowy dla budynków mieszkalnych:
- a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych,
 - e) ustala się dachy:
 - dwuspadowe, czterospadowe lub dachy naczółkowe,
 - dla obiektów o rozbudowanej bryle dopuszcza się dachy stanowiące wielokrotność dachów dwuspadowych, czterospadowych lub naczółkowych,
 - o kącie nachylenia głównych połaci min.35° - max.45°,
 - o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - kryte dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem o fakturze zbliżonej do formy dachówki oraz w kolorze czerwonym, ceglastym lub grafitowym;
 - f) wyłącznie dla obiektów takich jak: sale sportowe, sale widowiskowe, baseny i amfiteatry – dopuszcza się geometrię i pokrycie dachu inne niż określone w pkt 5 lit.e, oraz wysokość zabudowy – do 13,0 m,
 - g) dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych;
- 6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 9;
- 7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 12. 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 – 30%.

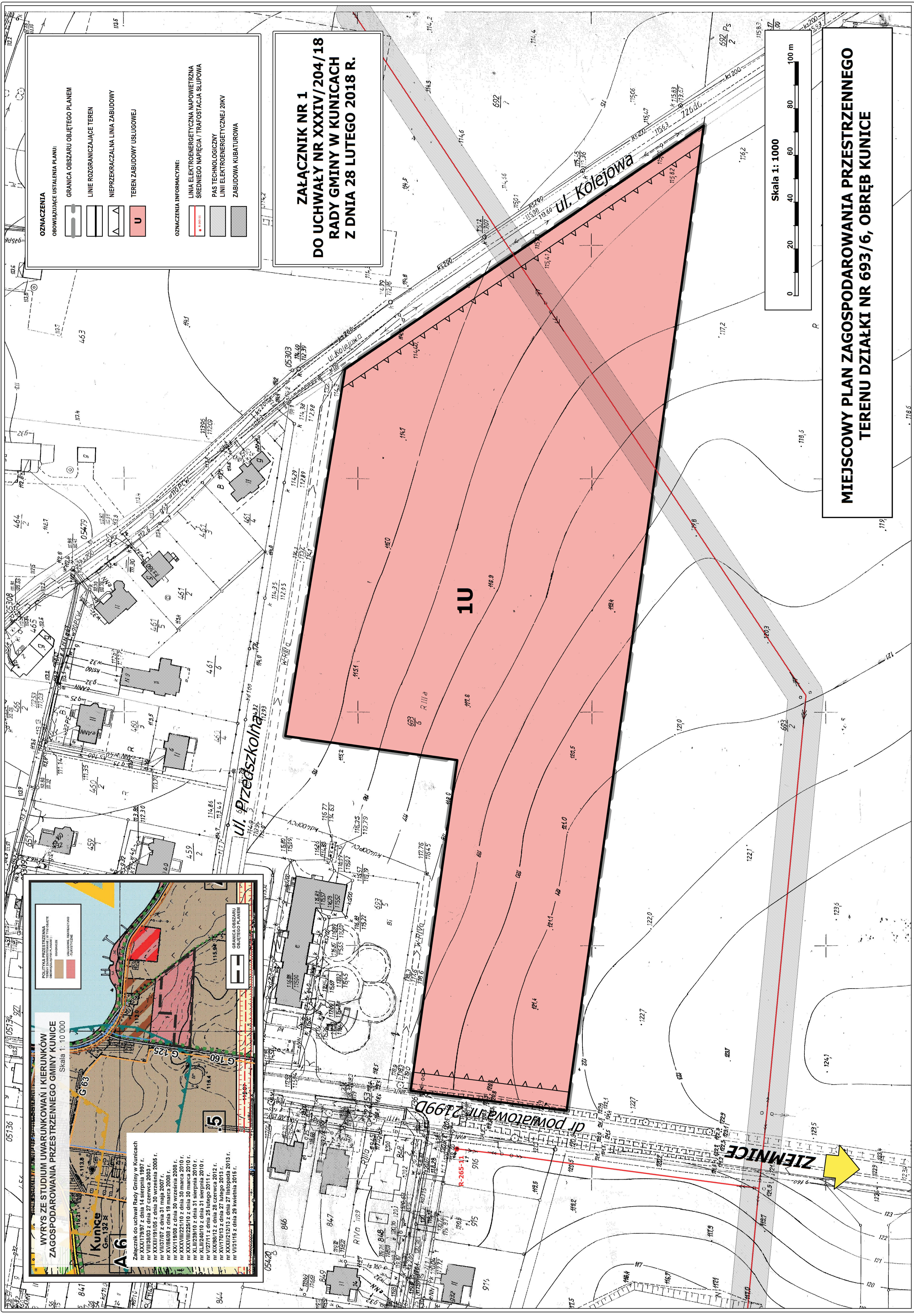
Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 14. 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



OZNACZENIA

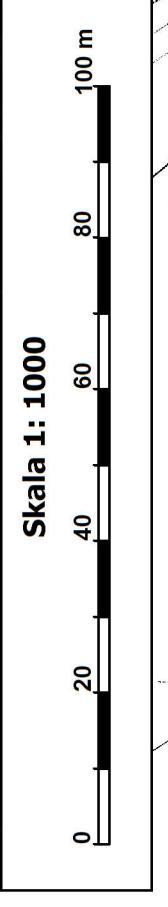
OBWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN
- NIEPREKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPONIETRZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA / TRAFOSTACJA SŁUPOWA
- PAS TECHNOLOGICZNY
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNEJ 20KV
- ZABUDOWA KUBATUROWA

**ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIV/204/18
RADY GMINY W KUNICACH
Z DNIA 28 LUTEGO 2018 R.**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU DZIAŁKI NR 693/6, OBRĘB KUNICE**

**WYRSZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUNICE**
Skala 1: 10 000

LEGENDA:

- POLITYWA PRZESTRZENNA
- TERENY OCHRONY ŚRODOWISKA
- TERENY OCHRONY KRAJINOWISKA
- TERENY OCHRONY WARTOŚCI KRAJINOWISKA
- TERENY OCHRONY WARTOŚCI KRAJINOWISKA

OPIS:

Załącznik do uchwały Rady Gminy w Kunicach nr XXIV/199/17 z dnia 14 sierpnia 1997 r. nr VIII/90/03 z dnia 27 czerwca 2003 r. nr XXIV/19/05 z dnia 30 września 2005 r. nr VIII/70/07 z dnia 31 maja 2007 r. nr XXIV/19/08 z dnia 30 września 2008 r. nr XXVIII/225/10 z dnia 30 marca 2010 r. nr XLIII/239/10 z dnia 31 sierpnia 2010 r. nr V/27/11 z dnia 25 lutego 2011 r. nr XXIV/70/13 z dnia 27 lutego 2012 r. nr XXIII/212/13 z dnia 27 listopada 2013 r. nr VI/31/15 z dnia 29 kwietnia 2015 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/204/18
Rady Gminy w Kunicach
z dnia 28 lutego 2018 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. 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 XXXIV/204/18
Rady Gminy w Kunicach
z dnia 28 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 693/6, obręb Kunice, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 stycznia 2018 r. do 29 stycznia 2018 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

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 693/6, obręb Kunice

Dnia 19 września 2013 r., Rada Gminy Kunice uchwałą nr XXX/208/13 uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 693/1 obręb Kunice. Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego, dla działki nr 693/1 ustalono następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:

- 1) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 2) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 3) **EE** – teren urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) **KD D** – teren drogi dojazdowej.

Przystępując do sporządzenia ww. planu miejscowego, uwzględniono aktualne w 2012 roku uwarunkowania demograficzne oraz konieczność zapewnienia obecnym i napływającym mieszkańcom, łatwego dostępu do usług publicznych. Stwierdzono konieczność wyznaczenia nowych terenów pod lokalizację obiektów takich jak przedszkola, szkoły, domy opieki itp. W granicach działki nr 693/1 obręb Kunice o powierzchni 5,72 ha planowano optymalne rozplanowanie wszystkich niezbędnych inwestycji.

W pierwszej kolejności, zgodnie z ww. planem miejscowym, wydzielona została działka pod drogę dojazdową która otrzymała nr 693/3. W kolejności w granicach działki nr 693/4, zrealizowane zostało przedszkole wraz z terenem zielonym i niezbędna infrastruktura. Działka nr 693/4 została ponownie podzielona, w wyniku czego zrealizowane przedszkole znajduje się na działce nr 693/5. Aktualnie Gmina Kunice nie planuje, nawet w odległej perspektywie czasowej, budowy nowych obiektów szkolnych ani realizacji terenów rekreacyjno-sportowych na terenie działki nr 693/6.

Działka nr 693/1 obręb Kunice została przekazana Gminie Kunice nieodpłatnie przez Agencję Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa – zgodnie z art. 24 ust. 5 lit. c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 2016 poz. 1491 z późn. zm.). Brak realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami ww. planu miejscowego na terenie wydzielonej działki nr 693/6, wiąże się z koniecznością jej zwrócenia Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. Na podstawie ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2017r. poz. 624) ze skutkiem 31 sierpnia 2017 r. nastąpiło zniesienie Agencji Rynku Rolnego i Agencji Nieruchomości Rolnych, zaś od 1 września 2017r. podjął działalność Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. W odniesieniu do Agencji Nieruchomości Rolnych nastąpiła sukcesja uniwersalna skutkująca przejściem każdego z dotychczasowych zadań, całego mienia i wszystkich obowiązków z tym mieniem związanych z dniem 1 września 2017 r. – przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Warunkiem zwrócenia działki nr 369/3 jest zmiana przeznaczenia ustalonego w ww. planie miejscowym. Ponieważ teren działki w stanie istniejącym położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wsi Kunice, jest dobrze skomunikowany i posiada dostęp do infrastruktury technicznej, jako najwłaściwsze rozwiązanie przyjęto odstąpienie od usług publicznych oraz terenu sportu i rekreacji na rzecz usług komercyjnych.

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. Natomiast zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Analiza ustaleń polityki przestrzennej gminy, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice, dla terenu przedmiotowej działki wykazała, iż został on sklasyfikowany jako „*tereny zainwestowane (w tym objęte obowiązującymi planami) - tereny usługowe, tereny rekreacyjno – turystyczne*”. Tym samym stwierdza się, iż przewidywane dla działki nr 693/6 przeznaczenie terenu, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Kunice.

Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:

- 1) Uchwałą nr XXVI/150/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r. Rada Gminy Kunice przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 693/6, obręb Kunice.
- 2) W dniu 4 lipca 2017 r. w „Panoramie Legnickiej”, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń.
- 3) Pismem GP.6721.3.4.2017 z dnia 4 lipca 2017 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia planu.
- 4) Przy pismach GP.6721.3.5.2017 i GP.6721.3.6.2017 z dnia 4 lipca 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.411.264.2017.DK.2 z dnia 26 lipca 2017 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (Postanowienie nr 104/17 przy piśmie znak ZNS.7011.12.2017 z dnia 3 sierpnia 2017 r.).
- 7) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne (5 września 2017 r.).
- 8) W dniu 28 listopada 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 1 grudnia 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 5 stycznia 2018 r. do 29 stycznia 2018 r., zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 12 stycznia 2018 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.
- 11) W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do dnia 13 lutego 2018 r. (15 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji).

Sposób realizacji wymogów określonych w art.1 ust.2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 693/6, obręb Kunice, 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 Kunice. 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.410.560.2017.JN z dnia 19 grudnia 2017 r.) oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). 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. Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, uzyskano w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, pensjonatowej oraz sportowo – rekreacyjnej terenu działek nr 628/3, 640/3, 692/3 i 693/1 obręb Kunice (uchwała nr IX/54/99 Rady Gminy w Kunicach z dnia 5 maja 1999r.);
- 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. Odstąpienie od realizacji nowych obiektów szkolnych oraz terenów rekreacyjno-sportowych na terenie działki nr 693/6, wiąże się z koniecznością jej zwrócenia Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa (aktualnie Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa). Warunkiem zwrócenia ww. działki jest zmiana przeznaczenia ustalonego w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Ponieważ teren działki w stanie istniejącym położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wsi Kunice, jest dobrze skomunikowany i posiada dostęp do infrastruktury technicznej, jako najwłaściwsze rozwiązanie przyjęto odstąpienie od usług publicznych oraz terenu sportu i rekreacji na rzecz usług komercyjnych;
 - 6) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (Postanowienie Nr 343/Kunice/17 z dnia 12 grudnia 2017r.), 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”) oraz na tablicy ogłoszeń. 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”.

W przeprowadzonej procedurze planistycznej nie zostały zgłoszone wnioski ani uwagi, które

zmierzałyby do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawierają prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

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 teren przeznaczony pod zabudowę z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności. Teren obsługiwany jest w stanie istniejącym przez dwie istniejące drogi: ul. Zimna (droga powiatowa) oraz ul. Kolejowa (droga wewnętrzna stanowiąca własność gminy). W granicach planu dopuszcza się wyłącznie realizację dróg wewnętrznych;
- 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 ponadto plan nie ustala zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenia planu dopuszczają realizację dróg pieszych i 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 sporządzania 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. temat odstąpienia od realizacji nowych obiektów szkolnych oraz terenów rekreacyjno-sportowych na terenie działki nr 693/6 nie był jeszcze poruszany – ww. ocena nie odnosi się do problematyki zmiany ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Ze względu na utrzymanie usługowego przeznaczenia terenu – ustalenia planu nie naruszają ustaleń ww. oceny.

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. Nie wystąpią: utracone wpływy z tytułu niepłaconych podatków rolnych, 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** – nie wystąpią.

W opinii autora prognozy finansowej uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie dla Budżetu Gminy Kunice wydatki na poziomie 22 140 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) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) 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);
- 4) 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;
- 5) wprowadzanie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 6) nawierzchnie dróg wewnętrznych, chodników i podjazdów w pasie drogowym należy wykonać jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych;
- 7) powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami;
- 8) ustala się obowiązek stosowania w obiektach, przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 9) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) w zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

Opinie właściwych organów

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu przedłożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zaopiniował pozytywnie pismem znak WSI.410.560.2017.JN z dnia 19 grudnia 2017 r.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legnicy, przedłożony 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, przedłożony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – 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 ładów przestrzennych.

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 terenu działki nr 693/6, obręb Kunice – 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.