



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 stycznia 2022 r.

Poz. 182

UCHWAŁA NR XXXIV/225/21 RADY GMINY KUNICE

z dnia 30 grudnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 539, 284/176, 284/177, 284/178, 284/179 oraz 284/69 (część), obręb Spalona

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXIV/203/18 Rady Gminy w Kunicach z dnia 28 lutego 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 539, 284/176, 284/177, 284/178, 284/179 oraz 284/69 (część), obręb Spalona, 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 539, 284/176, 284/177, 284/178, 284/179 oraz 284/69 (część), obręb Spalona, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego

mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

- 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 zabudowę 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 wykluczeniem: naprawy samochodów i motocykli, warsztatów samochodowych, stacji diagnostycznych i myjni samochodowych w tym myjni samoobsługowych,
 - e) hoteli, moteli, domów wycieczkowych, usług turystyki,
 - f) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej (w tym baseny i spa),
 - g) usług informatycznych i łączności,
 - h) wystawiennictwa i działalności targowej,
 - i) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - j) kultury i rozrywki,
 - k) nauki, oświaty i edukacji,
 - l) ochrony zdrowia (opieka zdrowotna, gabinety i przychodnie),
 - m) opieki społecznej,
 - n) działalności kościołów,
 - o) 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) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji;

- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz inne akty prawne;
- 12) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie teren objęty planem od terenów sąsiednich;
- 14) **wielkopowierzchniowej restauracji** – należy przez to rozumieć, nastawiony na obsługę konsumentów lokal gastronomiczny stały lub sezonowy, którego przedmiotem działalności jest przygotowanie oraz sprzedaż posiłków i napojów do spożycia na miejscu lub na wynos, o powierzchni całkowitej przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust. 1, o łącznej powierzchni **0,88 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ nie występują w granicach obszaru objętego planem;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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 oraz ich wymiarowanie;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 5) lokalizacja stanowiska archeologicznego;
- 6) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) pas zieleni izolacyjnej.

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) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 3) **M** – teren zabudowy zamieszkania zbiorowego.

3. Ustala się teren dla którego ustalono więcej niż jedno podstawowe przeznaczenie terenu a poszczególne oznaczenia literowe przyjęte wg ust. 2, zostały rozdzielone przecinkiem.

§ 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 i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) 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) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, o ile nie koliduje to z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy i przepisami odrębnymi. Pas zieleni izolacyjnej jest całkowicie wykluczony spod możliwości zabudowy;
- 4) elewacje budynków od strony ulicy Akacyjowej należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd i przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 5) dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną, stonowaną, wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych;
- 6) zakazuje się:
 - a) zastosowania sidingu jako materiału wykończeniowego,
 - b) kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych,
 - c) realizacji garaży typu „blaszak”.

§ 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), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi 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, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych);
- 3) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem 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 odrębnych;
- 5) nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem instalacji do uboju ryb;
- 6) ustala się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska, zgodnych z ograniczeniami i zakazami w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieuszczelnionych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 9) 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;
- 10) ustala się obowiązek utrzymania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 11) w zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

2. Ustala się, że:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1U,US obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 2M obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi obejmuje się ujęte w gminnej ewidencji zabytków stanowisko archeologiczne o numerze AZP 23/50/76-21 oraz jego sąsiedztwo – ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 2) działania inwestycyjne związane ze zmianą zagospodarowania oraz pracami ziemnymi w obrębie stanowiska archeologicznego oraz w jego sąsiedztwie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wykaz oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem występują:

- 1) udokumentowane złożę węgla brunatnego „Legnica - Pole Wschodnie” nr 441;
- 2) udokumentowane złożę kruszywa naturalnego „Legnica – Pole Wschodnie ” nr 1416;

3) udokumentowane złoża kruszywa naturalnego „Szczytniki - Pole A,B,C,D” nr 1404.

2. Obszar objęty planem znajduje się:

- 1) częściowo w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=0,2\%$;
- 2) poza zasięgiem zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=1\%$ – stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) poza zasięgiem zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia $Q=10\%$ – stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) w całości na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej w scenariuszu uszkodzenia zapory Słup.

3. Obszary wymienione w ust. 2 pkt 1 i 4, nie stanowią obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla których zmiana zagospodarowania jest możliwa wyłącznie na zasadach określonych w ustawie Prawo wodne.

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

5. Sposobów zagospodarowania wynikających z lokalizacji obszaru objętego planem w granicach złóż wymienionych w ust. 1 – innych niż określone w § 6 oraz w Rozdziale 3, nie określa się.

§ 9. 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 – 50 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 5,0 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45°.

§ 10. 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 odrębnymi;
- 2) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują ustalenia § 12 ust. 2 pkt 4;
- 3) w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia obowiązują ustalenia § 12 ust. 2 pkt 5;
- 4) wyznacza się pas zieleni izolacyjnej o szerokości 3,0 m i przebiegu określonym na rysunku planu. W pasie zieleni izolacyjnej obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz nakaz nasadzenia zieleni wysokiej i piętrowej na całej szerokości pasa.

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.

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną obszaru poprzez istniejącą ulicę Akacjową.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się minimalną szerokość 4,5 m.

3. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze szczególnymi potrzebami należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 12. 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) projektowane sieci telekomunikacyjne, dystrybucyjne elektroenergetyczne i gazowe, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne;
- 3) 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.

2. Ustala się w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie z systemu istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich, dopuszcza się ujęcia wody indywidualne; dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowych i gospodarczych;
- 2) odprowadzania ścieków komunalnych i bytowych – odprowadzanie do istniejącej lub projektowanej gminnej kanalizacji sanitarnej; wytwarzane ścieki winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej – w uzasadnionych wypadkach stosownie podczyszczone; w zakresie rozwiązań indywidualnych dopuszcza się zbiorniki na ścieki o szczelnej konstrukcji i rozwiązaniach zabezpieczających przed zalaniem wodami powodziowymi, nie dopuszcza się przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzania wód opadowych i roztopowych – odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach odprowadzanie do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku nawierzchni miejsc, narażonych na szczególne ryzyko skażenia wód opadowych lub roztopowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe i roztopowe należy poddawać wstępnemu podczyszczeniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami odrębnymi. 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 lub z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - b) rozbudowa dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych,
 - c) dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej obowiązują pasy technologiczne wzdłuż ich przebiegu o szerokości, odpowiednio:
 - 3 m dla linii kablowych SN (po 1,5 m od osi w obu kierunkach),
 - 2 m dla linii kablowych nN (po 1 m od osi w obu kierunkach);
 - d) w pasach technologicznych ww. linii elektroenergetycznych, 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 odrębnymi,
 - e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych,
 - f) 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 1,5 m od granic działki, o ile nie koliduje to z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy i przepisami odrębnymi,
 - g) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz płynny,

- b) obszar objęty planem znajduje się częściowo w strefie kontrolowanej nad gazociągiem średniego ciśnienia o szerokości 1m, w której występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Zagwarantowanie dostępności do gazociągów dla służb eksploatacyjnych – na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, stosowanie indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych grupowych kotłowni, stosowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru oraz urządzeń o mocy przekraczającej 100 kW;
- 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

§ 13. Ustalenia dla terenu 1U,US:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej; teren sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, drogi piesze i rowerowe, parkingi, zieleń urządzona, terenowe urządzenia sportowe, zabudowa uzupełniająca związana z przeznaczeniem podstawowym, obiekty i urządzenia towarzyszące, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej (w szczególności pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów), mury oporowe, bulwary, nabrzeża, mola, pomosty i przystanie, stałe urządzenia służące do połowu ryb lub do pozyskiwania innych organizmów wodnych, urządzenia służące do chowu ryb lub innych organizmów wodnych w wodach powierzchniowych oraz inne urządzenia wodne;
- 3) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery należy ustalić wg wskaźnika:
 - 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - 1 miejsce parkingowe na 1000 m² powierzchni terenu sportu i rekreacji;
 - f) minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów należy ustalić wg wskaźnika:
 - 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - 2 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni terenu sportu i rekreacji;
 - g) miejsca do parkowania określone w pkt 4 lit. e i lit. f należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 5) charakterystyka zabudowy:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz nową zabudowę,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - e) ustala się wyłącznie dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe), czterospadowe lub wielospadowe,
- o kącie nachylenia głównych połaci min. 30° - max. 45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub 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;

6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 11;

7) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 14. Ustalenia dla terenu 2M:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zamieszkania zbiorowego;

2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się wyłącznie realizację: hotelu, motelu, pensjonatu lub domu wypoczynkowego; obiekty zapewniające bazę noclegową mogą posiadać wydzielone aneksy kuchenne do przygotowania posiłków, nie dopuszcza się realizacji: sal bankietowych, sal weselnych i wielkopowierzchniowych restauracji;

3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, drogi piesze i rowerowe, parkingi, zieleń urządzona, terenowe urządzenia sportowe, zabudowa uzupełniająca związana z przeznaczeniem podstawowym, obiekty i urządzenia towarzyszące, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, nieuciążliwe urządzenia i obiekty gospodarki komunalnej (w szczególności pompownie, komory ciepłownicze, punkty gromadzenia odpadów), mury oporowe, bulwary, nabrzeża, mola, pomosty i przystanie, stałe urządzenia służące do połowu ryb lub do pozyskiwania innych organizmów wodnych, urządzenia służące do chowu ryb lub innych organizmów wodnych w wodach powierzchniowych oraz inne urządzenia wodne;

4) ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z podanym na rysunku planu parametrem odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,5,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,

c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów innych niż rowery należy ustalić wg wskaźnika: 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku zamieszkania zbiorowego,

f) minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów należy ustalić wg wskaźnika: 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku zamieszkania zbiorowego,

g) miejsca do parkowania i miejsca postojowe określone w pkt 5 lit. e i lit. f należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,

h) ustala się nakaz nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 3,0 m wzdłuż południowej granicy terenu - zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu;

6) charakterystyka zabudowy:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) ustala się wyłącznie dachy:

- dwuspadowe (w tym naczółkowe), czterospadowe lub wielospadowe,
- o kącie nachylenia głównych połaci min. 30° - max. 45°,
- o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- o układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy lub 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;
- dopuszcza się montaż lukarn, okien połaciowych, okien mansardowych;

7) obsługa komunikacyjna – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 11;

8) zasady uzbrojenia terenu – zgodnie z ustaleniami § 12.

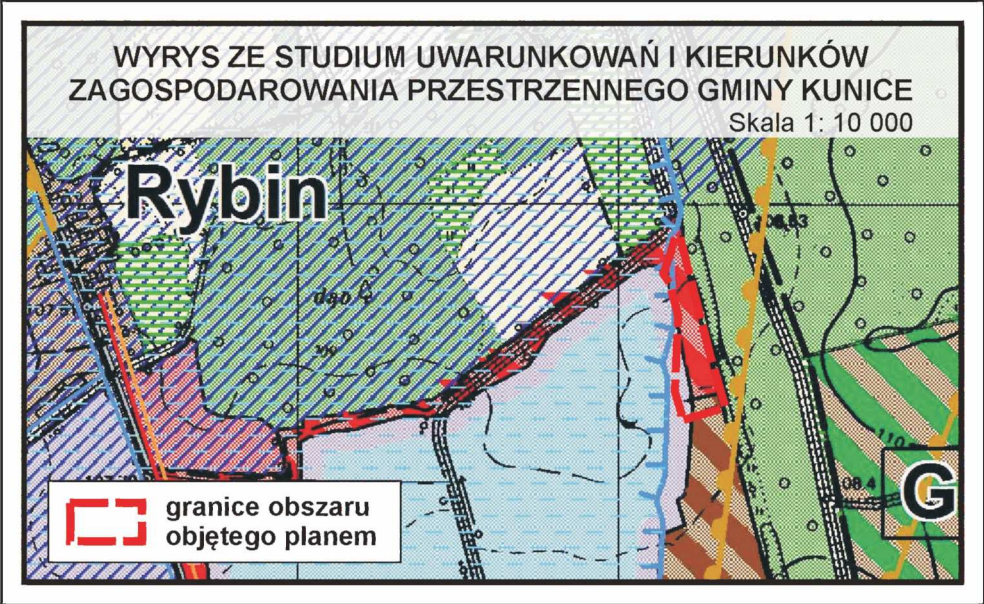
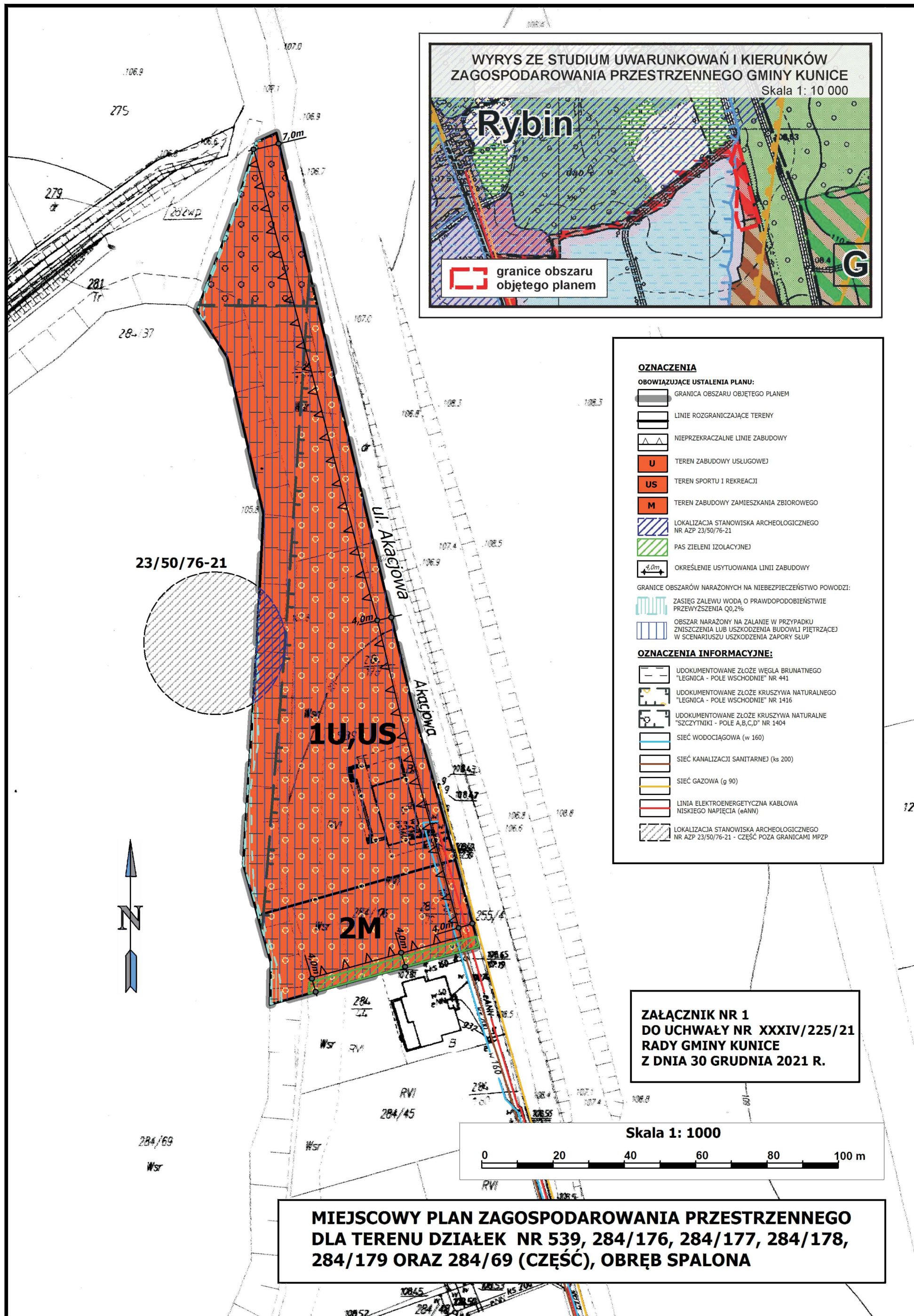
§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: **10%**.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

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

Pełniąca Funkcję Rady Gminy Kunice:
Izabela Wańkowicz



OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US TEREN SPORTU I REKREACJI
- M TEREN ZABUDOWY ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO
- LOKALIZACJA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR AZP 23/50/76-21
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY

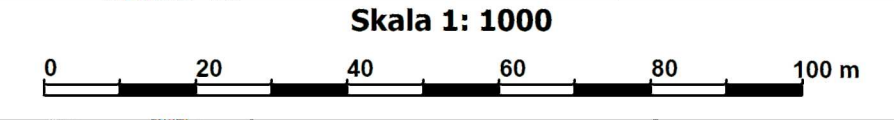
GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI:

- ZASIEG ZALEWU WODĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE PRZEWYŻSZENIA Q0,2%
- OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA BUDOWLI PIETRZĄCEJ W SCENARIUSZU USZKODZENIA ZAPORY SŁUP

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE WĘGLA BRUNATNEGO "LEGNICA - POLE WSCHODNIE" NR 441
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO "LEGNICA - POLE WSCHODNIE" NR 1416
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNE "SZCZYTNIKI - POLE A,B,C,D" NR 1404
- SIEĆ WODOCIĄGOWA (w 160)
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ (ks 200)
- SIEĆ GAZOWA (g 90)
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA NISKIEGO NAPIĘCIA (eANN)
- LOKALIZACJA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR AZP 23/50/76-21 - CZĘŚĆ POZA GRANICAMI MPZP

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXIV/225/21
RADY GMINY KUNICE
Z DNIA 30 GRUDNIA 2021 R.**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU DZIAŁEK NR 539, 284/176, 284/177, 284/178,
284/179 ORAZ 284/69 (CZĘŚĆ), OBRĘB SPALONA**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/225/21
Rady Gminy Kunice
z dnia 30 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/225/21
Rady Gminy Kunice
z dnia 30 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 539, 284/176, 284/177, 284/178, 284/179 oraz 284/69 (część), obręb Spalona, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 września 2019 r. do 26 września 2019 r.

2. Z zachowaniem ustalonego na dzień 11 października 2019 r. terminu, wpłynęły 2 pisma zawierające uwagi dotyczące ustaleń projektu planu, sformułowane przez osoby fizyczne.

3. Uwagi do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko, zostały wniesione również ustnie do protokołu podczas dyskusji publicznej przeprowadzonej w Urzędzie Gminy w Kunicach w dniu 24 września 2019 r.

4. Wójt Gminy Kunice rozpatrzył uwagi Zarządzeniem nr 92/19 z dnia 31 października 2019 r. Łącznie liczba wniesionych uwag wynosiła 24, z czego tylko dwie zostały przez Wójta Gminy uwzględnione.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 539, 284/176, 284/177, 284/178, 284/179 oraz 284/69 (część), obręb Spalona, został po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 października 2020 r. do 30 października 2020 r.

6. W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do dnia 16 listopada 2020 r. (16 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji.

7. W dniu 17 października 2020 r. tj. w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu Gmina Kunice na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 października 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, została zaliczona do obszaru czerwonego. Na podstawie § 28 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 sierpnia 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (D.U. z 2020 r. poz. 1758), maksymalna liczba uczestników zgromadzeń przeprowadzanych w obszarze czerwonym nie może być większa niż 10 osób. Mając na względzie zainteresowanie społeczne przedmiotowym planem oraz bezpieczeństwo mieszkańców, dyskusja publiczna została odwołana (obwieszczenie i ogłoszenie z dnia 23 października 2020 r.).

8. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 539, 284/176, 284/177, 284/178, 284/179 oraz 284/69 (część), obręb Spalona, został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10 czerwca 2021 r. do 2 lipca 2021 r.

9. W trakcie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz z zachowaniem ustalonego na dzień 19 lipca 2021 r. nieprzekraczalnego terminu (17 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), tj. w dniu 16 lipca 2021 r. wniesione zostało jedno pismo zawierające uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

10. Wójt Gminy Kunice rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu Zarządzeniem nr 49/21 z dnia 9 sierpnia 2021 r. Łącznie liczba wniesionych uwag wynosiła 4. Wszystkie uwagi zostały przez Wójta Gminy nieuwzględnione.

11. Uwagi wniesione do prognozy oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Kunice rozpatrzył Zarządzeniem nr 50/21 z dnia 9 sierpnia 2021 r. Łącznie liczba wniesionych uwag wynosiła 4. Wszystkie uwagi zostały przez Wójta Gminy nieuwzględnione.

12. Rada Gminy Kunice po uprzednim rozpatrzeniu, **nie uwzględnia wszystkich 22 wniesionych w trakcie PIERWSZEGO wyłożenia do publicznego wglądu oraz przedłożonych jako nieuwzględnione przez Wójta Gminy uwag**, wniesionych przez:

- 1) A.S. i A.S. wraz z mieszkańcami ul. Akacjowej (7 osób) o treści: „*Wnoszę sprzeciw wobec wyłączenia działek nr 284/177, 284/178, 284/179 z pasa drogowego i przekazania ich właścicielowi sąsiednich działek*”. *Wyłączenie ww. działek z pasa drogowego powoduje drastyczne zawężenie drogi na danym odcinku z ok. 13,5m na ok. 10m a bez działki nr 284/177 droga będzie miała 4 metry szerokości. Przy jeździe na tym odcinku nie będzie można zaprojektować i wybudować chodnika co zwiększy niebezpieczeństwo ruchu pieszych. Przekazanie działek osobie prywatnej uniemożliwi dostęp do znajdującego się w ich granicach uzbrojenia i zablokuje rozwój dalszych nieruchomości. Zawężenie drogi wpłynie na manewrowanie sprzętu rolniczego, który jest coraz większych gabarytów*” - **uznając ją za nieuzasadnioną i uniemożliwiającą realizację istotnych ustaleń planu.**

Uzasadnienie:

Działki nr 284/177, 284/178, 284/179 powstały w wyniku podziału działki nr 284/37 będącej współwłasnością osób prawnych. Aktualnie brak podstawy prawnej oraz przesłanek ekonomicznych do przejęcia działek nr 284/177, 284/178, 284/179 od właściciela prywatnego (od początku tego samego), w celu poszerzenia pasa drogowego ul. Akacjowej. Tak jak przytoczono to we wniesionej uwadze, ulica Akacyjowa ma ok. 10 m szerokości i jedynie w części północnej zwęża się do ok. 4,5 m. Droga ta jest tylko jednostronnie zabudowana, gdyż od strony wschodniej graniczy na całej długości z terenem lasu dz. nr 483/210. Zgodnie z aktualnym studium gminy – nie planuje się rozwoju miejscowości Spalona w kierunku północnym. Teren na którym funkcjonuje „Rybaczkówka” i obsługujące ją parkingi, to ostatnie działki przeznaczone pod zainwestowanie w tym rejonie. W latach wcześniejszych, wydane zostały pojedyncze decyzje o warunkach zabudowy dla działek położonych dalej w kierunku północnym, jednakże parametry ul. Akacjowej już na etapie ww. postępowań administracyjnych były wystarczające dla ustalenia warunków zabudowy. Sytuacja ta nie uległa zmianie.

- 2) A.S. i A.S. (dane w aktach sprawy) wraz z mieszkańcami ul. Akacjowej (7 osób) o treści: „*Wnoszę sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia dz. nr 284/176 z budownictwa jednorodzinnego na działkę komercyjną lub na działkę o jakimkolwiek innym charakterze oraz sprzeciw wobec jakiegokolwiek rozbudowy budynków na działce nr 539. Wszystkie działki wydzielane z nieruchomości nr 284 miały mieć charakter zabudowy jednorodzinnej. Nie było mowy, że na osiedlu powstanie nieruchomość o charakterze komercyjno-usługowym. Infrastruktura nie jest przystosowana do zwiększonego natężenia ruchu kołowego na ulicy Akacjowej. Brak drogi która by spełniała jakiegokolwiek obowiązujące wymogi drogi gminnej. Rozszerzenie działalności komercyjnej na działkę nr 284/176 oraz rozbudowa na działce nr 539 spowoduje drastyczne pogorszenie życia na osiedlu. Rozbudowa lokalu komercyjnego spowoduje wzrost przestępczości oraz niebezpiecznych incydentów spowodowanych przez nietrzeźwych klientów lokalu czego dowodem są częste interwencje policji. Nikt z kupujących działki na ulicy Akacjowej nie był informowany o tym, że będzie tu prowadzona działalność o charakterze restauracyjnym. Tym samym jesteśmy za zamknięciem obecnie prowadzonej restauracji a tym bardziej jesteśmy przeciw rozbudowie obecnej infrastruktury na działce nr 539.*” - **uznając ją za nieuzasadnioną i uniemożliwiającą realizację istotnych ustaleń planu.**

Uzasadnienie:

W związku z uwagami wniesionymi podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dla dz. nr 284/176 wprowadzone zostało nowe przeznaczenie terenu wykluczające możliwość lokalizowania w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej - obiektów usługowych innych niż związane bezpośrednio z bazą noclegową.

Dla przedmiotowego terenu w 2008 r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo – usługowej rejonu ul. Leśnej i ul. Akacjowej, obręb Spalona (Uchwała Rady Gminy Kunice nr XV/88/08 z dnia 19 marca 2008 r.) W kolejności uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Rybińskiej, obręb Spalona (uchwała Rady Gminy Kunice nr XXXIX/260/14 z dnia 27 czerwca 2014 r.) nie wniósł on jednak znaczących zmian dotyczących przeznaczenia nieruchomości przy ul. Akacjowej. Ustalenia planu miejscowego z 2008 r. od początku zakładały wydzielenie terenu 1US dla którego przeznaczenie przedstawia się następująco:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa, obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne.
- przeznaczenie dopuszczalne: **usługi komercyjne**, związane z przeznaczeniem podstawowym.

Tak więc każdy kupujący działki mógł samodzielnie wejść w posiadanie informacji o planowanym przeznaczeniu terenów położonych w granicach planu.

- 3) A.S. i A.S. (dane w aktach sprawy) wraz z mieszkańcami ul. Akacyjnej (7 osób) o treści: *„Wnoszę o przedstawienie aktualnych badań środowiskowych dotyczących oddziaływania na środowisko prowadzonej na dz. nr 539 restauracji, oraz badań oddziaływania restauracji na florę i faunę przyległych terenów, badań dotyczących natężenia ruchu kołowego na ulicy Akacyjnej oraz jego oddziaływania na przyległe nieruchomości.”* – **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Stwierdza się brak podstawy prawnej do zlecenia i przeprowadzania badań środowiskowych, badań dotyczących ruchu kołowego na ulicy Akacyjnej, jak również badań oddziaływania restauracji na florę i faunę przyległych terenów.

- 4) I.P. i P.P. (dane w aktach sprawy) o treści: *„Działalność komercyjna prowadzona na działce nr 539, już teraz generuje szkodliwe oddziaływanie. Przeznaczenie nieruchomości nr 284/176 pod rozwój ww. działalności komercyjnej - obniży standard życia zarówno właścicieli działki nr 284/44, ale także pozostałych mieszkańców w związku z immisjami oraz znacznym obniżeniem mienia w postaci wartości własności nieruchomości;”* - **uznając ją za nieuzasadnioną i uniemożliwiającą realizację istotnych ustaleń planu.**

Uzasadnienie:

W związku z uwagami wniesionymi podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dla części obszaru wprowadzone zostało nowe przeznaczenie terenu wykluczające możliwość lokalizowania w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej - obiektów usługowych innych niż związane bezpośrednio z bazą noclegową. Ponadto wprowadzono zapisy dotyczące nakazu nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 3,0 m wzdłuż południowej granicy terenu oraz ustalono standardy akustyczne zarówno dla terenu 2M jak i 1U,US.

- 5) I.P. i P.P. (dane w aktach sprawy) o treści: *„W prognozie oddziaływania na środowisko nie odniesiono się do metod zastosowanych przy sporządzaniu prognozy oraz metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu wraz z częstotliwością jej przeprowadzania. Nie ma mowy o podstawie do przyjęcia projektu planu miejscowego opierającego się, w zakresie oddziaływania na elementy środowiska, na tak wadliwie sporządzonej prognozie;”* - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony do zaopiniowania m.in. Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu i został dwukrotnie zaopiniowany pozytywnie bez uwag przy pismach znak: WSI.410.314.2019.KM z dnia 24 lipca 2019 r. oraz WSI.410.273.2020.KM z dnia 22 czerwca 2020 r.

- 6) I.P. i P.P. (dane w aktach sprawy) o treści: *Zapisy zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko są niekonsekwentne i zawierają zapisy o „braku negatywnego oddziaływania”. Takie stwierdzenie jeszcze bez sięgania po wiedzę specjalną z zakresu ochrony środowiska, w jawny sposób jest sprzeczne z prawdą;”* - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

W przedmiotowej procedurze mamy do czynienia z jednym, parterowym budynkiem usługowym - restauracją. Dodatkowo jest to obiekt częściowo sezonowy. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zaliczamy zabudowę usługową o powierzchni zabudowy *nie mniejszej niż 4,0 ha*. W związku z uwagami wniesionymi podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dla części obszaru wprowadzone zostało nowe przeznaczenie terenu wykluczające możliwość lokalizowania w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej - obiektów usługowych innych niż związane bezpośrednio z bazą noclegową. Ponadto wprowadzono zapisy dotyczące nakazu nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 3,0 m wzdłuż południowej granicy terenu oraz ustalono standardy akustyczne zarówno dla terenu 2M jak i 1U,US.

- 7) I.P. i P.P. (dane w aktach sprawy) o treści: *„Działalność prowadzona w lokalu i na wolnym powietrzu wiąże się nieodłącznie ze znacznym zadymieniem, hałasem związanym z muzyką oraz z hałasem podejmowanych gości punktu gastronomicznego. Mając na względzie zdrowie ludzkie należy pod uwagę wziąć nie tylko aspekt zdrowia somatycznego, ale również kondycji psychicznej właścicieli sąsiednich nieruchomości;” - uznając ją za nieuzasadnioną.*

Uzasadnienie:

W związku z uwagami wniesionymi podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dla części obszaru wprowadzone zostało nowe przeznaczenie terenu wykluczające możliwość lokalizowania w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej - obiektów usługowych innych niż związane bezpośrednio z bazą noclegową. Ponadto wprowadzono zapisy dotyczące nakazu nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 3,0 m wzdłuż południowej granicy terenu oraz ustalono standardy akustyczne zarówno dla terenu 2M jak i 1U,US.

- 8) I.P. i P.P. (dane w aktach sprawy) o treści: *„W protokole z dyskusji publicznej przeprowadzonej dnia 24 września 2019 r. w Urzędzie Gminy Kunice, zawarto sygnalizację osób zainteresowanych, które atomizowały, że już stan inwestycji (nawet w fazie już zrealizowanej) negatywnie wpływa na warunki bytowe, a dalsza rozbudowa tylko ten stan pogłębi;” - uznając ją za nieuzasadnioną.*

Uzasadnienie:

W związku z uwagami wniesionymi podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – wprowadzono dodatkowe zapisy, mające na celu złagodzenie ewentualnych uciążliwości dla otoczenia.

- 9) I.P. i P.P. (dane w aktach sprawy) o treści: *„W pkt 5.7 prognozy zatytułowanym „Klimat akustyczny” skupiono się nie na ocenie tego, jak już obecna działalność „Rybacówki”, zwłaszcza w sezonie letnim, wpływa na poziom hałasu w okolicach ul. Akacyjnej, lecz na poziomie hałasu generowanego przez drogę krajową nr 94, która, jak sami autorzy prognozy podkreślają, znajduje się w odległości ok. 830 m i „pozostaje bez wpływu na klimat akustyczny w granicach opracowania”. Bezzasadna jest tym samym konkluzja, że poszerzenie działalności „Rybacówki” w następstwie uchwalenia planu miejscowego w projektowanym kształcie (a tym samym zwiększenie ilości tak pojazdów jak i odwiedzających gości i utrwalanie immisji zapachowych oraz zadymienia) nie spowoduje uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;” - uznając ją za nieuzasadnioną.*

Uzasadnienie:

Ustalenia planu miejscowego z 2008 r. od początku zakładały wydzielenie terenu 1US dla którego przeznaczenie przedstawia się następująco:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa, obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne.
- przeznaczenie dopuszczalne: **usługi komercyjne**, związane z przeznaczeniem podstawowym.

Tak więc począwszy od 2008 r. wiadomym było, że natężenie ruchu komunikacyjnego na ulicy Akacyjnej wzrośnie. Porównując skalę uciążliwości należy stwierdzić, iż udział samych mieszkańców w generowaniu uciążliwości akustycznych w pasie drogowym ul. Akacyjnej jest bez porównania większy niż udział gości restauracji „Rybacówka”.

- 10) I.P. i P.P. (dane w aktach sprawy) o treści: *„Organ projektujący plan miejscowy nie zadał sobie trudu podjąć ustaleń faktycznych, czy działalność planistyczna ukierunkowana na nieruchomości, których działalność stanowiła motyw postępowania karnego, nie wymagała choćby wstrzymania się z uchwałą do wyjaśnienia sprawy karnej. Taki stopień bezpieczeństwa od Rady Gminy Kunice dyktują względy ostrożności procesowej, pozwalające uniknąć pogłębienia stanu bezprawia planistycznego, jeśli takowe zostanie w odrębnym postępowaniu sklasyfikowane jako czyn karalny;” - uznając ją za nieuzasadnioną.*

Uzasadnienie:

Prowadzone sprawy karne wobec właścicieli poszczególnych nieruchomości pozostają bez wpływu na przeznaczenie terenu ustalone w efekcie uchwalenia planu miejscowego.

- 11) I.P. i P.P. (dane w aktach sprawy) o treści: „*Naruszenie przepisów § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez nie uwzględnienie w prognozie stanu faktycznego sprawy (w odniesieniu do prowadzonych spraw karnych);*” - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Prowadzone sprawy karne wobec właścicieli poszczególnych nieruchomości pozostają bez wpływu na przeznaczenie terenu ustalone w efekcie uchwalenia planu miejscowego.

- 12) I.P. i P.P. (dane w aktach sprawy) o treści: „*W następstwie uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego (wnoszący uwagę) zmuszeni zostaną do wystąpienia przeciwko Gminie Kunice z roszczeniem odszkodowawczym w związku ze skutkami oczekiwanych immisji na ich nieruchomości wywołanej ustaleniem dodatkowych funkcji zabudowy: usługowej oraz drogowo-parkingowej na działce nr 284/176 graniczącej z działką nr 2384/44. Planowane przez Radę działania planistyczne, dopuszczające działalność komercyjną generującą już szkodliwe oddziaływanie, będą skutkowały obniżeniem standardu mieszkańców. Cena nabytej nieruchomości i poczynionych nań nakładów, zgodnych z funkcją mieszkaniową gruntu, nie obejmowała tak zdegradowanej jakości życia jaka wynika z poczynionych przez projektodawców założeń. O ile uchwała ostatecznie się pomimo procedury badania uwag, procedury petycji składanych odrębnie do Wójta i Radnych, procedury nadzoru sprawowanego przez wojewodę oraz kontroli sądowej sprawowanej przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, autorzy uwag wystąpią z powództwem określonym w art.36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewidzianej dla dochodzenia roszczeń w wypadku szkód wywołanych przez miejscowe plany nie dotknięte wadliwością (prawidłowe), zaś jeżeli wadliwość taka zostanie potwierdzona w odrębnym postępowaniu – z powództwem odszkodowawczym z art. 4171 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.*” - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Rada Gminy i Wójt mają świadomość ryzyka ewentualnych odszkodowań, jakie może pociągać za sobą szeroko pojęty rozwój gminy. W pierwszej kolejności należy wykazać, iż rzeczywista szkoda o której mowa w art.36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpiła.

- 13) R.M. (dane w aktach sprawy) o treści: „*Rozszerzenie punktowe planu nie ma żadnych korzyści ekonomicznych dla gminy Kunice a wręcz przeciwnie utworzy drogę odszkodowawczą dla mieszkańców w pobliskim sąsiedztwie.*” - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Korzyści finansowe dla Gminy Kunice przedstawione zostały w „Prognozie skutków finansowych” opracowanej przez rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego. Rada Gminy i Wójt mają świadomość ryzyka ewentualnych odszkodowań, jakie może pociągać za sobą szeroko pojęty rozwój gminy.

- 14) R.M. (dane w aktach sprawy) o treści: „*Działalność prowadzona przez właścicieli „Rybacówki” powoduje wiele konfliktów społecznych.*” - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

W związku z uwagami wniesionymi podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – wprowadzono dodatkowe zapisy, mające na celu złagodzenie ewentualnych uciążliwości dla otoczenia.

- 15) R.M. (dane w aktach sprawy) o treści: „*Zwiększenie zabudowy oraz natężenie ruchu będzie miało niekorzystny wpływ na środowisko naturalne w regionie a w szczególności na dzikie zwierzęta oraz zahamuje dostęp do wody oraz migracje.*” - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Teren objęty opracowaniem stanowi linię brzegową zrehabilitowanego zbiornika poeksploatacyjnego. Akwen stanowi zainteresowanie dzikiego ptactwa przede wszystkim dla tego, że jest systematycznie zarybiany właśnie przez właściciela Rybacówki. Teren aktualnie zabudowany jest jednym budynkiem usługowym - restauracją. Nowa zabudowa pozostanie bez wpływu na dzikie

zwierzęta, ponieważ na terenie objętym planem one nie występują, natomiast dobrostan ptactwa odwiedzającego łowisko jest ściśle powiązany z właściwą kondycją gospodarstwa rybackiego prowadzonego przez właściciela „Rybacówki”.

- 16) R.M. (dane w aktach sprawy) o treści: *„Ulica Akacyjowa nie została zaprojektowana na obsłużenie wzmożonego ruchu samochodowego, brak jest chodnika umożliwiającego komunikację pieszych ze swoimi posesjami. Wniosek o przeprowadzenie badań natężenia ruchu na ulicy akacyjowej również w okresie sezonowej działalności smażalni ryb.”* - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Ustalenia planu miejscowego z 2008 r. od początku zakładały wydzielenie terenu 1US dla którego przeznaczenie przedstawia się następująco:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa, obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne.
- przeznaczenie dopuszczalne: **usługi komercyjne**, związane z przeznaczeniem podstawowym.

Tak więc począwszy od 2008 r. wiadomym było, że natężenie ruchu komunikacyjnego na ulicy Akacyjowej wzrośnie. Porównując skalę uciążliwości należy stwierdzić, iż udział samych mieszkańców w generowaniu uciążliwości akustycznych w pasie drogowym ul. Akacyjowej jest bez porównania większy niż udział gości restauracji „Rybacówka”. W aktualnym stanie prawnym brak podstawy do nałożenia obowiązku przeprowadzenia badań natężenia ruchu.

- 17) A.S. (dane w aktach sprawy) o treści: *„Zmiana planu ma na celu legalizację stanu faktycznego i umożliwia właścicielowi rozwój działalności komercyjnej.”* - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego nie dotyczy legalizacji stanu faktycznego lecz umożliwia rozwój istniejącej legalnie działalności komercyjnej.

- 18) J.K. (dane w aktach sprawy) o treści: *„Nowy plan miejscowy legalizuje zajęcie pasa drogowego wydzielonego do poszerzenia drogi. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami działka nr 284/179 została wydzielona pod poszerzenie drogi publicznej o numerze 255/4 i z mocy prawa przechodzi na własność gminy z dniem w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna. Dlaczego ta działka jest ogrodzona i włączona do nieruchomości 284/176 i 539.”* - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Ulica Akacyjowa nie stanowi drogi publicznej w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.). Regulacja stanu prawnego działek wydzielanych pod ewentualne poszerzenia dróg nie podlega uzgodnieniu z osobami trzecimi.

- 19) K.K. (dane w aktach sprawy) o treści: *„Wnoszę o zmianę mpzp dla całego obrębu Spalona, a nie dla poszczególnych działek.”* - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu Spalona, może być przedmiotem odrębnej procedury planistycznej.

- 20) I.P. (dane w aktach sprawy) o treści: *„Uchwalenie planu spowoduje: „wędzenie, hałas od wentylatorów, muzykę, imprezy, pijaństwo i zwiększone natężenie ruchu, smród smażonych ryb”. Kupując działkę inwestor poinformował nas, że jest to osiedle na leśnej polanie w strefie cizy. W moim sąsiedztwie miał być teren sportu i rekreacji, plac zabaw dla dzieci i sklep wędkarski o nazwie Rybacówka.”* - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

W związku z uwagami wniesionymi podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, dla części obszaru wprowadzone zostało nowe przeznaczenie terenu wykluczające możliwość lokalizowania w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej - obiektów usługowych innych niż związane bezpośrednio z bazą noclegową. Ponadto wprowadzono zapisy dotyczące nakazu nasadzenia pasa

zieleni izolacyjnej o szerokości 3,0 m wzdłuż południowej granicy terenu oraz ustalono standardy akustyczne zarówno dla terenu 2M jak i 1U,US.

- 21) K.K. (dane w aktach sprawy) o treści: *„Inwestycja już teraz powoduje duży hałas oraz ilość przejeżdżających aut, co skutkuje płoszeniem się koni na wybiegu, który znajduje się przy drodze do Rybaczówki.”* - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Porównując skalę uciążliwości należy stwierdzić, iż udział samych mieszkańców w generowaniu uciążliwości akustycznych w pasie drogowym ul. Akacjowej jest bez porównania większy niż udział gości restauracji „Rybaczówka”.

- 22) P.B. (dane w aktach sprawy) o treści: *„sprzeciw ze względu na brak chodnika oraz zwiększone natężenie ruchu.”* - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego nie odnosi się do realizacji chodnika czyli przeznaczenia terenu pod drogę pieszą, ponieważ nie obejmuje granicami opracowania działki gminnej nr 255/4 – ulica Akacjowa.

13. Rada Gminy Kunice po uprzednim rozpatrzeniu, **nie uwzględnia wszystkich 4 wniesionych w trakcie TRZECIEGO wyłożenia do publicznego wglądu oraz przedłożonych jako nieuwzględnione przez Wójta Gminy uwag**, wniesionych przez I.P. i P.P. (dane w aktach sprawy) o treści:

- 1) *„Z uwagi na działania planistyczne Gminy Kunice dopuszczające przeznaczenie działki nr 284/176 pod działalność komercyjną tj. zabudowę zbiorową, która będzie niosła ze sobą wiele negatywnych konsekwencji, nie ulega wątpliwości kwestia obniżenia standardu życia nie tylko nas, jako właścicieli działki nr 284/44, ale także pozostałych mieszkańców w związku z immisjami oraz znacznym obniżeniem mienia w postaci wartości własności nieruchomości. Działka nr 284/44 wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe, skoncentrowana jest na niej aktywność życiowa typowa dla domu jednorodzinnego.”* - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Pierwsza wersja planu zakładała ustalenie dla działki nr 284/176 jako przeznaczenia podstawowego: terenu zabudowy usługowej; terenu sportu i rekreacji. W związku z uwagami wniesionymi podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wydzielona została odrębna jednostka - 2M. Dla terenu tego zostało ustalone nowe przeznaczenie terenu wykluczające możliwość lokalizowania w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej obiektów usługowych innych niż związane bezpośrednio z bazą noclegową.

Nowe ustalenia planu zawierają dodatkowe zapisy wykluczające ewentualną uciążliwość.

Rada Gminy i Wójt mają świadomość ryzyka ewentualnych odszkodowań, jakie może pociągać za sobą szeroko pojęty rozwój gminy. W pierwszej kolejności należy wykazać, iż rzeczywista szkoda o której mowa w art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpiła.

- 2) *„Następstwa uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przez autorkę prognozy rażąco umniejszone w wielu elementarnych kwestiach. Autorka (na str. 10 Prognozy) skupia się nie na ocenie tego, jak już obecna działalność „Rybaczówki”, zwłaszcza w sezonie letnim, wpływa na poziom hałasu w okolicach ul. Akacjowej, lecz na poziomie hałasu generowanego przez drogę krajową nr 94, która znajduje się w odległości ok. 830m i „pozostaje bez wpływu na klimat akustyczny w granicach opracowania”. Ponadto, jak sama przyznała to autorka w Prognozie: „W ww. opracowaniu brak danych dotyczących klimatu akustycznego w rejonie ul. Akacjowej w miejscowości Spalona”. Nie sposób się zgodzić z zawartym w prognozie stwierdzeniem, iż ul. Akacjowa, z uwagi na jej ślepe zakończenie, jest drogą o nieznacznym natężeniu ruchu samochodowego. Autorka nie uściśliła (nie powołała się na własne badania w tym zakresie), co należy rozumieć pod pojęciem „nieznacznego natężenia ruchu samochodowego”, po drugie zaś w żaden sposób nie uwzględniła, iż planowane przedsięwzięcie w związku z uchwaleniem wspomnianego planu, a tym samym budową planowanej bazy noclegowej doprowadzi do intensyfikacji ruchu pojazdów, który będzie kumulował się ze względu na status drogi. Autorka stawia błędną tezę jakoby: „nie przewiduje się powstania – w wyniku uchwalenia planu –*

uciążliwości akustycznej o parametrach naruszających obowiązujące normy dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej”. Podobna narracja została wskazana przez Radę Gminy Kunice w odpowiedzi na powyższy zarzut odnośnie poprzedniego planu: „Porównując skalę uciążliwości należy stwierdzić, iż udział samych mieszkańców w generowaniu uciążliwości akustycznych w pasie drogowym ul. Akacjowej jest bez porównania większy niż udział gości restauracji „Rybaczkówka”. Prosimy tym samym o przedstawienie faktycznych badań zrealizowanych przez Radę Gminy Kunice, które uprawdopodobniały tak stawiana tezę.” - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

W obecnym stanie prawnym brak delegacji ustawowej do przeprowadzania badań akustycznych na ul. Akacjowej. W związku z powyższym, prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana na potrzeby planu miejscowego (opracowana na podstawie dostępnych materiałów), nie zawiera szczegółowych danych dotyczących ruchu komunikacyjnego oraz ewentualnych przekroczeń norm hałas na ul. Akacjowej.

Ulica Akacjowa jest drogą wewnętrzną. Gmina Kunice podejmuje próby przebudowy tej drogi mające na celu zdecydowaną poprawę jej stanu technicznego, wprowadzenie nawierzchni bitumicznej, spowolnienie ruchu oraz ustabilizowanie jego płynności, co zdecydowanie poprawiłoby komfort życia mieszkańców sąsiednich nieruchomości. Niestety przebudowa drogi jest przesuwana w czasie ze względu na protesty i zaskarżenie decyzji administracyjnych właśnie przez mieszkańców osiedla.

Restauracja „Rybaczkówka” jest obiektem istniejącym i funkcjonującym. Wiąże się to bezsprzecznie z generowaniem ruchu komunikacyjnego. Odstąpienie od uchwalenia planu, przeprowadzenie na koszt gminy badań akustycznych lub wprowadzanie zmian w prognozie nie wpłynie na ilość gości odwiedzających restaurację. Tak więc uwzględnienie uwagi stanowić będzie nieuzasadnione wydatki gminy, pozostające bez wpływu na istniejące zagospodarowanie terenu.

- 3) „Uwagi kierujemy również pod adresem rozdziału 10 Prognozy: „Przewidywane znaczące oddziaływanie wynikające z realizacji założeń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska” na obszarze 2M planowany jest teren zabudowy zamieszkania zbiorowego. Autorka prognozy wskazuje przy tym na „nieznacznie negatywne” oddziaływanie na środowisko. Wskazano, że właściciel zakłada budowę „niewielkiego” hotelu, jednakże w Prognozie nie wykazano, co kryje się pod tym stwierdzeniem, ani też skąd autorka posiada wiedzę dotyczącą ewentualnej rzeczywistej ilości miejsc noclegowych, które to mogłyby wypełniać wspomnianą definicję. Autorka prognozy podsumowuje:

„Oddziaływanie długoterminowe- emisja gazów i pyłów z kotłowni o stosunkowo ograniczonym zasięgu, uzależnione od stosowanych technologii grzewczych, odczuwalne głównie w okresie, zimy i wczesnej wiosny.

Oddziaływanie bezpośrednie – emisja hałasu wynikająca z obsługi transportowej inwestycji, w trakcie dnia.

Oddziaływanie pośrednie – sezonowa – emisja hałasu wynikająca z penetracji środowiska i okolicznych terenów przez gości obiektów usługowych (w tym restauracji) - głównie w porze letniej i jesiennej oraz w trakcie dnia.

Oddziaływanie skumulowane – (...) Jedyne utrzymującym się oddziaływaniem skumulowanym będzie zwiększony ruch i aktywność gości (klientów) a co za tym idzie zwiększenie emisji hałasu w trakcie dnia”.

W powyższych rozważaniach zupełnie pominięto kwestię tzw. unosu wtórnego, czyli pyłu gromadzącego się na powierzchni jezdni i wzbijanego ponownie w powietrze w wyniku turbulencji generowanych przez pojazdy. W przypadku realizacji zamierzenia hotelowego, wspomniany unos wtórny będzie wprost proporcjonalnie rósł do ilości zarówno gości odwiedzających hotel, jak również ze względu na szeroko rozumianą obsługę hotelu (ekipy serwisowe, dostawcy etc.)” - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Informacje dotyczące kształtowania planowanej zabudowy zamieszkania zbiorowego zawarte są w § 14. projektu planu. Wszystkie parametry kształtowania zabudowy (forma architektoniczna) utrzymano jak dla powstającej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zwiększone zostały jedynie wskaźniki

zabudowy ze względu na wymogi przeciwpożarowe i inne związane z bezpieczeństwem użytkowania obiektów komercyjnych.

Kwestia unosu wtórnego, nie została poruszona w prognozie gdyż zgodnie z Art. 52. [Podstawa informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko] 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:

Informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 51 ust. 2, **powinny być** opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz **dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu oraz etapu przyjęcia tego dokumentu** w procesie opracowywania projektów dokumentów powiązanych z tym dokumentem.

Ze względu na skalę przedsięwzięcia odstąpiono od bardziej wnikliwego i szczegółowego analizowania kwestii związanych z zanieczyszczeniem środowiska.

- 4) „*Za niedopuszczalne stoi stwierdzenia autorki Prognozy, jakoby nie będzie występowało negatywne oddziaływanie na zdrowie ludzi (s. 21 Prognozy). W żaden sposób nie oceniono zarówno etapu budowy docelowego obiektu hotelowego, a przede wszystkim jego dalszej eksploatacji na zdrowie ludzkie okolicznych mieszkańców. Oddziaływanie inwestycji na stan zdrowia ludzi związane będzie przede wszystkim z emisją hałasu i wibracjami, zwłaszcza na etapie budowy. Projektowany obiekt spowoduje również przeobrażenia w krajobrazie przestrzeni miejskiej, co związane jest ze zmianą sposobu dotychczasowego zagospodarowania oraz korzystania z obszaru inwestycji. Niekorzystne skutki hałasu dla zdrowia człowieka mogą przejawiać się m.in. zmęczeniem, trudnością w skupieniu uwagi, drażliwością i wzrostem agresji, a przy bardzo wysokim i długotrwałym poziomie dźwięku, także uszkodzeniem narządów słuchu. Do powyższego należy również dodać hałas związany z samym użytkowaniem obiektu (m.in. hałas generowany przez klimatyzatory/ wentylatory/ inne urządzenia, jak również hałas generowany przez gości obiektu (ruch kołowy pojazdów należących do gości hotelowych, zachowanie gości w godzinach wieczornych/ nocnych).*” - **uznając ją za nieuzasadnioną.**

Uzasadnienie:

Działka nr 284/176 obręb Spalona na której planowany jest obiekt noclegowy, w dotychczas obowiązującym planie miejscowym była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zabudowa taka również klasyfikowana jest jako nieznacznie uciążliwa.

Wszystkie parametry kształtowania zabudowy zamieszkania zbiorowego (forma architektoniczna) utrzymano jak dla powstającej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zwiększone zostały jedynie wskaźniki zabudowy ze względu na wymogi przeciwpożarowe i inne związane z bezpieczeństwem użytkowania obiektów komercyjnych. Tak więc nie stwierdza się znaczących zmian zarówno w odniesieniu do procesu budowy jak i przeobrażenia krajobrazu.

Planowany obiekt zamieszkiwania zbiorowego, stanowić ma bazę noclegową dla gości restauracji. W opinii organu jego realizacja stanowić będzie barierę akustyczną i wpłynie korzystnie na klimat akustyczny sąsiednich nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/225/21

Rady Gminy Kunice

z dnia 30 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę