UCHWAŁA NR LXV/427/24
RADY GMINY KUNICE

z dnia 27 lutego 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Bieniowice, Golanka Górna, Grzybiany, Pątnów Legnicki i Rosochata

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Gminy Kunice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmując wniosek Wójta Gminy Kunice, przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Bieniowice, Golanka Górna, Grzybiany, Pątnów Legnicki i Rosochata.

2. Granice obszarów objętych planem miejscowym, określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kunice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KUNICE

Krzysztof Błądziński

OZNACZENIA:

284 — granica ewidencyjna działki / numer działki

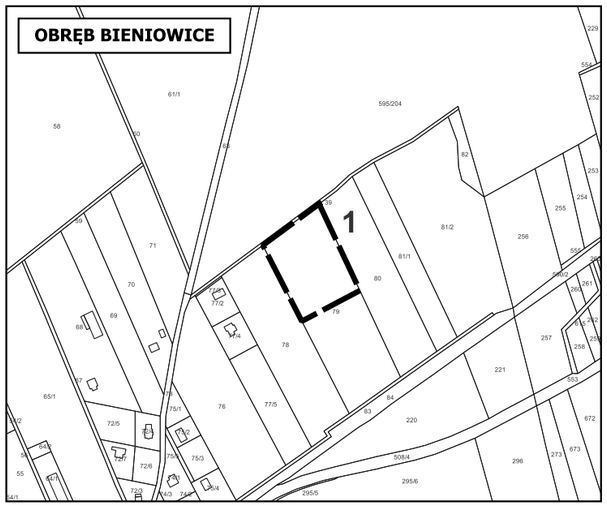
istniejąca zabudowa

2 — granica obszaru objętego planem / numer obszaru

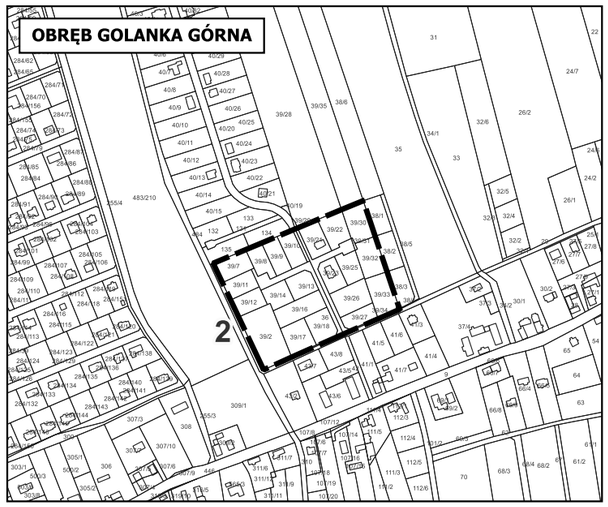
SKALA 1:8000

0 100 200 300 400 500 600 m

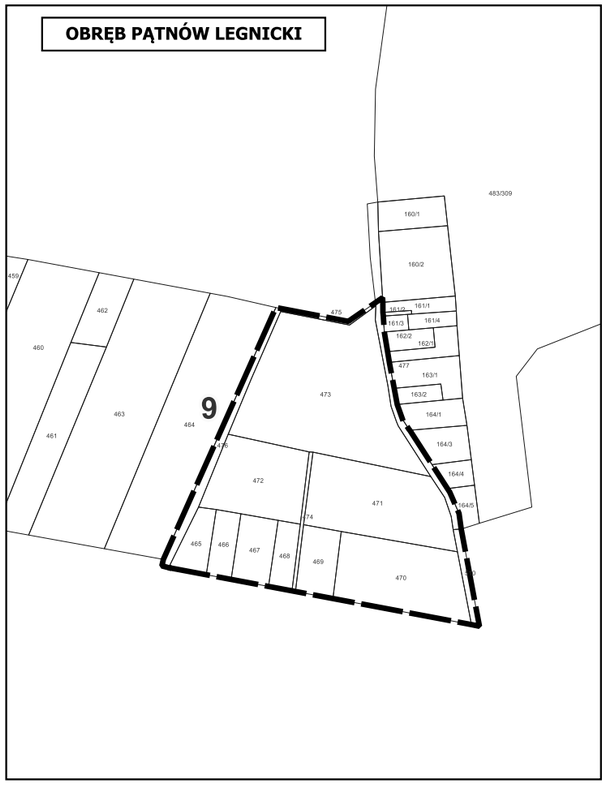
OBRĘB BIENIOWICE



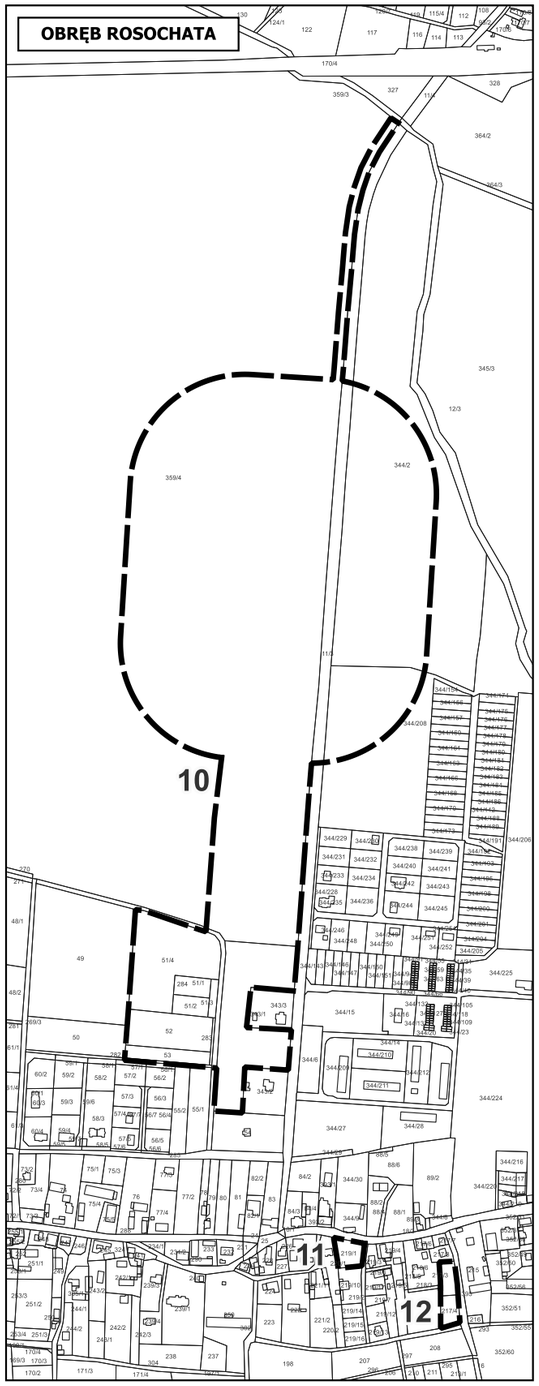
OBRĘB GOLANKA GÓRNA



OBRĘB PĄTNÓW LEGNICKI



OBRĘB ROSOCHATA



OBRĘB GRZYBIANY



Załącznik graficzny
do uchwały LXV/427/24
Rady Gminy Kunice
z dnia 27 lutego 2024 r.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach Bieniowice, Golanka Górna, Grzybiany, Pątnów Legnicki i Rosochata

Sporządzenie planu miejscowego dla wybranych terenów w obrębach Bieniowice, Golanka Górna, Grzybiany, Pątnów Legnicki i Rosochata ma w większości na celu zmianę lub korektę ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Opracowaniem objęto głównie tereny posiadające pełne lub częściowe pokrycie planistyczne w postaci obowiązujących planów miejscowych. Ustalenia tych planów z różnych względów utrudniają lub wręcz uniemożliwiają zagospodarowanie wydzielonych działek. Do urzędu Gminy Kunice wpłynął szereg wniosków dotyczących problemów z zainwestowaniem, niespójności zapisów, rozbieżności pomiędzy przeprowadzonymi podziałami a ustaleniami obowiązujących planów. Wszystkie wnioski zostały szczegółowo przeanalizowane. W celu umożliwienia racjonalnego zagospodarowania terenów, do opracowania nowych ustaleń planistycznych zakwalifikowane zostały:

1) Działka nr 79 (część) obręb Bieniowice – objęta ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkalno-usługowej terenu działki nr 74 oraz cmentarza komunalnego terenu działek nr: 80 i 81/1, obręb Bieniowice* (uchwała nr X/43/03 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 września 2003 r., zmieniona uchwałą nr XIII/68/03 z dnia 30 grudnia 2003 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego, działka nr 79 oznaczona została symbolem RP i przeznaczona pod tereny rolne bez prawa zabudowy. Na etapie sporządzania studium gminy Kunice, dla północnej części działki nr 79 ustalony został nowy kierunek zagospodarowania - Tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą - planowane (symbol M-MNU2). Wniesiony dnia 14.09.2021 r. wniosek właściciela o zmianę planu w kierunku zabudowy mieszkaniowej, jest więc aktualnie zgodny z polityką gminy określoną w studium.

2) Działki objęte *ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenu działek nr 16, 39/1, 114/1, obręb Golanka Górna* (uchwała nr XXXV/186/01 Rady Gminy w Kunicach z dnia 19 listopada 2001 r.) oraz fragmenty działek przyległych. Teren ten jest już częściowo zagospodarowany, jednak w wyniku przeprowadzonych podziałów geodezyjnych, granice wydzielonego układu komunikacyjnego oraz działek budowlanych, nie pokrywają się z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi w planie. Rozbieżności pomiędzy wydzielonym pasem drogowym, a przebiegiem linii rozgraniczających, przełożyły się wprost na brak możliwości realizacji zabudowy z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy, w tym linii obowiązującej. Ponadto, plan miejscowy zakładał nieracjonalnie duże trójkąty widoczności. Wniosek inwestorski o zmianę ustaleń ww. planu miejscowego w zakresie działek od nr 39/7 do 39/17, obręb Golanka Górna, wpłynął do Urzędu Gminy w Kunicach dnia 08.11.2023 r. Przeprowadzona analiza jego zasadności, wykazała konieczność objęcia nowym planem nie tylko działek objętych wnioskiem, ale całego obszaru w granicach planu z 2001 r. oraz dodatkowo działki nr 39/2, której sytuacja jest niejasna. Działka ta nie była objęta uchwałą, jest jednak częściowo objęta granicami opracowania na rysunku planu. Zgodnie z ustaleniami studium dla tego terenu podstawowy kierunek zagospodarowania to - Tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą istniejące (symbol M-MNU1) oraz planowane (symbol M-MNU2). Wniesiony dnia 08.11.2023 r. wniosek o zmianę planu jest więc zgodny z polityką gminy określoną w studium.

3) Kompleks działek nr 588/4, 588/7, 588/8, 504/6, 504/7, obręb Grzybiany – objęty ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenu działki nr 581/4, stawu rybnego teren działki nr 588/7, agroturystycznego gospodarstwa rolnego terenu działki nr 588/9, obręb Grzybiany* (uchwała nr X/48/03 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 września 2003 r., zmieniona uchwałą nr XIII/73/03 z dnia 30 grudnia 2003 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego, działki stanowią zwarty kompleks, który w części wschodniej stanowi teren oznaczony symbolem 18ZN – zieleń nieurządzona związana z terenem stawu rybnego, natomiast w części zachodniej stanowi teren oznaczony symbolem 17RR - terenu stawu rybnego.

Dla działki nr 588/7 w dniu 01.02.2024 r. został wniesiony wniosek o zmianę przeznaczenia ustalonego w ww. planie na teren usług turystycznych, w części wynikającej z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Pozostałe działki objęto opracowaniem w celu ujednolicenia ustaleń planistycznych w tym rejonie.

4) Działki nr 581/138, 581/139, 581/140, obręb Grzybiany – objęte ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenu działki nr 581/4, stawu rybnego teren działki nr 588/7, agroturystycznego gospodarstwa rolnego terenu działki nr 588/9, obręb Grzybiany* (uchwała nr X/48/03 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 września 2003 r., zmieniona uchwałą nr XIII/73/03 z dnia 30 grudnia 2003 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego, wszystkie trzy działki stanowią zwarty kompleks, który w części północnej stanowi teren oznaczony symbolem 9ZP,U – tereny zieleni urządzonej z przewagą zieleni niskiej i usług (gastronomii, rekreacji), natomiast w części południowej obejmuje fragment terenu oznaczonego symbolem 21ZN – teren zieleni niskiej, nieurządzonej wokół zbiornika wodnego. Dla dwóch działek zostały wniesione wnioski o zmianę przeznaczenia ustalonego w planie (dz. nr 581/140 – wniosek z dnia 29.09.2022 r., dz. nr 581/138 – wniosek z dnia 01.02.2024 r.). Trzecia działka nr 581/139, została włączona w granice opracowania, w celu ujednolicenia i uporządkowania ustaleń dla całego kwartału. Na etapie sporządzania nowego studium gminy Kunice dla wszystkich trzech działek ustalony został nowy kierunek zagospodarowania – Tereny usług turystycznych, wypoczynku i rekreacji związanych ze zbiornikami wodnymi (symbol U-UT) – dający wiele możliwości zagospodarowania tego ternu.

5) Kompleks działek nr 581/122 i 581/123 obręb Grzybiany – objęty ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rozbudowy osiedla zabudowy mieszkaniowej „Ziemnice I" obręb Grzybiany* (uchwała Nr XX/124/08 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 września 2008 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego, działki nr 581/122 i 581/123 stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem 7MN. Wniesiony przez właściciela dnia 13.02.2024 r. wniosek, dotyczy wyłącznie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej zabudowy, bez zmiany przeznaczenia terenu. Utrzymanie aktualnego przeznaczenia jest zgodne ze studium gminy, które ustala dla tego terenu jako podstawowy kierunek zagospodarowania - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejącej (symbol M-MN1).

6) Działka nr 832/3 obręb Grzybiany – objęta ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rozbudowy osiedla zabudowy mieszkaniowej „Ziemnice I" obręb Grzybiany* (uchwała Nr XX/124/08 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 września 2008 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego, działka nr 832/3 oznaczona została symbolem 9US i przeznaczona pod tereny sportu i rekreacji. Wniesiony przez właściciela dnia 27.01.2022 r. wniosek, dotyczy zmiany aktualnego przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wnioskowane przeznaczenie terenu jest zgodne z polityką gminy określoną w studium, która ustala dla tego terenu jako podstawowy kierunek zagospodarowania - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejącej (symbol M-MN1).

7) Działki nr 828/13 i 828/14 obręb Grzybiany – objęte ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej "Ziemnice III" terenu działek nr 576 i 577/7, obręb Grzybiany* (uchwała nr XXXV/180/01 Rady Gminy w Kunicach z dnia 19 listopada 2001 r.). Obie działki są już częściowo zabudowane, jednak ich właściciele wnieśli o zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną. Analiza zrealizowanej zabudowy wskazuje również na konieczność zmiany przebiegu linii zabudowy oraz korektę innych ustaleń planu. Łącznie wniesiono w odniesieniu do ww. działek cztery wnioski o zmianę ustaleń planu (26.04.2021 r., 10.05.2021 r., 14.02.2022 r. oraz 26.04.2021 r.). Wnioski uwzględniono mając na względzie nieregularny kształt obu działek oraz przebieg wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy po łuku, co aktualnie nie jest praktykowane. Przeznaczenie obu działek pozostaje bez zmian i jest zgodne z polityką gminy określoną w studium, która ustala dla tego terenu jako podstawowy kierunek zagospodarowania - Tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą - planowane (symbol M-MNU2).

8) Działka nr 408/2 obręb Grzybiany – objęta ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej "Ziemnice II" terenu działek nr 5, 6, 10/1, 17, 18, 21, 22/4, 407, 408, 412 i 413, obręb Grzybiany* (uchwała nr XXXV/178/01 Rady Gminy w Kunicach z dnia 19 listopada 2001 r.). W dniu 09.03.2023 r. wpłynął wniosek o zmianę ustalonej w ww. planie, obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną oraz jej przesunięcie. Przeprowadzona analiza zasadności wykazała, iż przez teren działki przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia, która już 23 lata temu przeznaczona była do przeniesienia. Linii nie przeniesiono i nadal uniemożliwia ona racjonalne zagospodarowanie części terenów. Wniosek uznano za zasadny. Przeznaczenie działki pozostaje bez zmian i jest zgodne z polityką gminy określoną w studium, która ustala dla tego terenu jako podstawowy kierunek zagospodarowania - Tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą - istniejące (symbol M-MNU1).

9) Działki objęte ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obręb Pątnów Legnicki* (uchwała nr XXXVIII/222/10 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 marca 2010 r.) oraz fragmenty działek przyległych. W dniu 10.08.2021 r. wpłynął wniosek o zmianę ustaleń ww. planu miejscowego dla terenu działek nr 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475 obręb Pątnów Legnicki oraz ich przeznaczenie pod elektrownię fotowoltaiczną. Na etapie sporządzania nowego studium gminy Kunice dla znaczącej powierzchni przedmiotowych działek wprowadzono jako podstawowy kierunek zagospodarowania – Tereny aktywności gospodarczej, zabudowy produkcyjno-usługowej (symbol G-PU), umożliwiający lokalizację m. in.: urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą i strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Studium wyznacza jednak w tym obszarze dwa tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – planowaną (symbol M-MN2) oraz utrzymuje teren istniejącego wg ewidencji gruntów - lasu. W celu uporządkowania ustaleń planistycznych w tym terenie granicami opracowania objęto również przylegający układ komunikacyjny.

10) Kompleks działek w obrębie Rosochata – to jedyny obszar obejmujący nowe tereny oraz posiadający jedynie częściowe pokrycie planistyczne w postaci *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej terenów działek nr: 51,52, 53, 56, 58, 59, 60 i 68, obręb Rosochata* (uchwała nr X/56/03 Rady Gminy w Kunicach z dnia 30 września 2003 r.). Wniesiony w dniu 05.12.2023 r. wniosek, dotyczył przeznaczenia działki nr 51/4 obręb Rosochata pod zabudowę mieszkaniowo- usługową oraz wytyczenie drogi dojazdowej. Wnioskowane przeznaczenie terenu jest zgodne z polityką gminy określoną w studium, która ustala dla tego terenu jako podstawowy kierunek zagospodarowania - Tereny zabudowy mieszkaniowej rolniczej – planowane (symbol M-RM2). W jednostce tej jednym z podstawowych kierunków zagospodarowania jest zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo-usługowa, tym samym wniosek jest zgodny ze studium gminy. Przeprowadzona analiza, wykazała konieczność objęcia nowym planem nie tylko działki 51/4 obręb Rosochata, ale też działek sąsiednich: 51/1, 51/2, 51/3, 52, 53, 282 (część), 283, 284 (część). Dodatkowo opracowaniem objęto przylegająca działkę 343/1 oraz tereny niezbędne do wyznaczenia nowego cmentarza tj. dz. nr 359/4 (część), 11/3 (część), 344/2 (część) i 344/208 (część) obręb Rosochata ponieważ, zgodnie z art.15 ust.2b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza*.

11) Działka nr 219/1 obręb Rosochata – objęta ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 219/1 położonej we wsi Rosochata* (uchwała nr XXIV/138/96 Rady Gminy w Kunicach z dnia 28 listopada 1996 r.). Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego, działka nr 219/1 oznaczona została symbolem US/Z i przeznaczona na cele sportowo-rekreacyjne. Wniesiony dnia 07.02.2023 r. wniosek o zmianę ustaleń ww. planu, zakłada przeznaczenie działki

na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Wnioskowane przeznaczenie terenu jest zgodne z polityką gminy określoną w studium, która ustala dla tego terenu jako podstawowy kierunek zagospodarowania - Tereny zabudowy mieszkaniowej rolniczej – istniejącej (symbol M-RM1). W jednostce tej jednym z podstawowych kierunków zagospodarowania jest zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo-usługowa, tym samym wniosek jest zgodny ze studium gminy.

12) Właściciele działek nr 217/3 i 217/4 ob. Rosochata od kilku lat ubiegali się o uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Warunkiem umożliwiającym uzyskanie tej decyzji była konieczność budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w tym rejonie. W związku z powyższym, Inwestorzy w styczniu 2023r. wystąpili do Wójta Gminy z wnioskiem o możliwość realizacji tej inwestycji w ramach inicjatywy obywatelskiej. Wniosek rozpatrzony został pozytywnie i w 2024r. zawarta została umową pomiędzy Gminą Kunice a Inwestorami o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej, mająca na celu współfinansowanie inwestycji polegającej na budowie sieci. Inwestycja ta ujęta została w budżecie Gminy Kunice na rok 2024r. a jej realizacja została już rozpoczęta. W ramach tego zadania, Inwestorzy ponieśli już koszty obejmujące 31% wartości opracowania dokumentacji projektowej. Dalsza realizacja inwestycji będzie wymagać od Inwestorów poniesienia kolejnych nakładów finansowych w ramach zawartego porozumienia. W trakcie trwania formalności związanych z przygotowaniem do budowy sieci, nastąpiła natomiast zmiana stanu prawnego dot. możliwości uzyskania decyzji WZ. W świetle tej zmiany, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla ww. nieruchomości, wbrew wcześniejszym ustaleniom w tej sprawie, stało się niemożliwe, ze względu na klasę gruntu (RIIIb) działek nr 217/3, 217/4. Doprowadziło to do sytuacji, w której Inwestor zobowiązany jest do współfinansowania budowy sieci, przy jednoczesnym braku zezwolenia na realizację zabudowy mieszkaniowej. Wobec powyższego, w dniu 12.02 2034r. Inwestorzy złożyli wnioski o ujęcie w planie miejscowym tych nieruchomości z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z ustaleniami studium dla tego terenu podstawowy kierunek zagospodarowania to - tereny zabudowy mieszkaniowej rolniczej-istniejącej (symbol M-MR1). W jednostce tej jednym z podstawowych kierunków zagospodarowania jest zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo-usługowa, tym samym wniosek jest zgodny ze studium gminy, a ujęcie działek w planie jest jedyną możliwością realizacji inwestycji na tym terenie.

Łączna powierzchnia działek proponowanych do objęcia procedurą sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi ok. 48,36 ha.

Dnia 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zmiana ta zakłada, iż dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala plan ogólny gminy, zwany dalej "planem ogólnym", odstępuje się natomiast od sporządzania dokumentu jakim jest Studium. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2, ustawa z dnia 7 lipca 2023 r., do czasu wejścia w życie planu ogólnego plany miejscowe będą opracowywane na zasadach dotychczasowych, tj. wójt gminy sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium gminy, natomiast rada gminy nadal jest zobowiązana do stwierdzenia, że przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.

Analiza ustaleń polityki przestrzennej gminy, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice zatwierdzonym uchwałą Nr LI/341/23 z dnia 30 marca 2023r, wykazała, iż zamierzenia ujęte we wnioskach inwestorskich w znaczącym stopniu pokrywają się z polityką przestrzenną gminy co opisano powyżej. Ponadto Studium zawiera następujące ustalenie: „*W rysunku studium oznaczono wyłącznie główne trasy komunikacyjne: drogę krajową nr 94, drogi powiatowe, drogi gminne, pojedyncze istotne drogi wewnętrzne oraz linię kolejową nr 275 (stanowiącą fragment międzynarodowego korytarza komunikacyjnego E-30). Pozostałe drogi zostały zbilansowane w poszczególnych terenach funkcjonalnych wyznaczonych w studium. W odniesieniu do wszystkich jednostek*

funkcjonalnych, dopuszcza się utrzymanie funkcji komunikacyjnej dla istniejących lub wydzielonych geodezyjnie dróg, niewyznaczonych na rysunku studium."

W związku z powyższym mając na uwadze, iż uwzględnienie wniosków inwestorskich jest zgodne z polityką gminy zawartą w studium, jak również wpłynie na uporządkowanie sytuacji prawnej gruntów budowlanych w obrębach Bieniowice, Golanka Górna, Grzybiany, Pątnów Legnicki i Rosochata, wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

Wójt Gminy Kunice

Józef Pieróg