

Mieszkańcy miejscowości Spalona,
sygnatariusze petycji, reprezentowani przez
I. i P. P.
59-216 Spalona

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Wójt Gminy Kunice, działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) zawiadamia, że petycja Mieszkańców miejscowości Spalona z dnia 8 października 2019 r. (data wpływu do Urzędu Gminy Kunice 11 października 2019 r.), dotycząca wstrzymania wszelkich dalszych prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 539, 284/176, 284/177, 284/178, 284/179 oraz 284/69 (część), obręb Spalona, została rozpatrzona negatywnie.

UZASADNIENIE

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, przystąpiono uchwałą Nr XXXIV/203/18 Rady Gminy w Kunicach z dnia 28 lutego 2018 r. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia planu - Wójt wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Analiza ustaleń polityki przestrzennej gminy, zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice, wykazała, iż studium gminy zostało zmienione w zakresie umożliwiającym przeznaczenie ww. działek pod zabudowę usługową oraz tereny sportu i rekreacji - już w 2008 r. (uchwała Nr XV/86/08 Rady Gminy Kunice z dnia 19 marca 2008 r.), a w kolejności zakres ten został poszerzony w 2013 r. (uchwałą nr XXXII/212/13 Rady Gminy Kunice z dnia 27 listopada 2013 r.). Szczegółowa analiza dokumentacji planistycznej wykazała, iż:

- projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice obejmującej tereny położone w rejonie ul. Leśnej i ul. Akacjowej w obrębie Spalona oraz dotyczącej przeznaczenia tych terenów pod funkcje mieszkaniowo – usługowe, został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 16 marca 2007 r. do 16 kwietnia 2007 r., a o wyłożeniu poinformowano m.in. w ogłoszeniu prasowym (Gazeta Wrocławska). Dnia 30 marca 2007 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami. W trakcie wyłożenia oraz w ustawowym terminie 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia do projektu zmiany studium nie zgłoszono żadnych uwag. Zmianę uchwalono uchwałą Nr XV/86/08 Rady Gminy Kunice z dnia 19 marca 2008 r.,
- projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo – usługowej rejonu ul. Leśnej i ul. Akacjowej, obręb Spalona, został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 24 grudnia 2007 r. do 17 stycznia 2008 r., a o wyłożeniu poinformowano m.in. w ogłoszeniu prasowym (Gazeta Wrocławska) z dnia 19 grudnia 2007 r. W trakcie wyłożenia oraz w terminie ustawowych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia do projektu planu nie zgłoszono żadnych uwag. Plan został uchwalony uchwałą nr XV/88/08 Rady Gminy w Kunicach z dnia 19 marca 2008 r.,
- projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice dla terenu w rejonie ulicy Rybińskiej, obręb Spalona - został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 września 2013r. do 27 września 2013r. O wyłożeniu poinformowano m.in. w ogłoszeniu prasowym dnia 27 sierpnia 2013r. Dnia 20 września 2013r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany studium rozwiązaniami. Zgodnie z protokołem dokumentującym przeprowadzenie ww. dyskusji - odnotowano brak zainteresowanych. Ustalenia dyskusji w tym uwagi i zastrzeżenia do rozwiązań przyjętych w projekcie – brak. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w trakcie wyznaczonych 24 dni od dnia zakończenia

okresu wyłożenia, do projektu zmiany studium oraz do prognozy oddziaływania na środowisko - nie wniesiono żadnych uwag. Zmianę uchwalono uchwałą nr XXXII/212/13 Rady Gminy Kunice z dnia 27 listopada 2013 r.

W tym stanie rzeczy stwierdzić należy, iż zagospodarowanie przestrzenne terenu, którego dotyczy przedmiotowa petycja, odbywa się z zachowaniem wszelkich ustawowo wymaganych procedur. Każdorazowo zapewniony jest udział społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 oraz art. 11 i art. 17 ustawy o planowaniu przestrzennym).

Wójt sporządzając projekt planu zobowiązany jest uwzględnić szereg czynników i uwarunkowań przestrzennych. W przedmiotowej sprawie uwzględnić należy interes zarówno mieszkańców miejscowości Spalona jak i interes przedsiębiorcy prowadzącego w granicach objętych ustaleniami projektu planu - restaurację „Rybaczkówka”.

Właściciel restauracji „Rybaczkówka”, jeszcze w 2007 roku posiadał tytuł prawny m.in. do wyrobiska poeksploatacyjnego, jego linii brzegowej oraz gruntów pomiędzy zbiornikiem wodnym a ulicą Akacyjową. Na wniosek właściciela, Gmina w latach 2007 - 2014 przeprowadziła szereg procedur planistycznych, w tym dwie ww. zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice, dwie procedury zakończone uchwaleniem planów miejscowych, kilka postępowań administracyjnych w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięć związanych z kompleksowym uzbrojeniem terenu w sieci infrastruktury technicznej. Plany właściciela Rybaczkówki, co do utworzenia łowiska (stawu hodowlanego) pn. „Strefa Ciszy” oraz realizacji szeroko pojętej infrastruktury zapewniającej kompleksową obsługę łowiska były wielokrotnie omawiane, w tym publicznie na Sesjach Rady Gminy i nigdy nie były utajniane. Z całego wielohektarowego terenu, inwestor wydzielił niewielką powierzchnię na końcu ul. Akacyjowej z przeznaczeniem pod usługi związane z rekreacją bazującą właśnie na walorach lokalizacji obiektu (pomiędzy lasem a zbiornikiem wodnym).

Petycja zawiera szereg literalnie wymienionych uciążliwości związanych z funkcjonowaniem istniejącego obiektu, jak również przedstawia szeroki zakres zagrożeń i uciążliwości przewidywanych w wyniku uchwalenia nowego planu miejscowego.

Należy zauważyć, iż restauracja Rybaczkówka, została zrealizowana na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę. Pozwolenie takie wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej, którym dla terytorium Gminy Kunice jest Starosta Powiatu Legnickiego.

Na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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;

Zapis ten stanowi odpowiedź, na część poruszanych w petycji kwestii.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej, wydając pozwolenie na budowę obiektu „Rybaczkówki” stwierdził zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto organ stwierdził zgodność projektu budowlanego z wymaganiami ochrony środowiska. Należy zauważyć, iż zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 1 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, wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych - wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Jednakże nałożenie takiego obowiązku może nastąpić tylko w przypadkach wymienionych w art. 71 ust. 1:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W aktualnym stanie prawnym, kwestię, czy planowana inwestycja stanowi przedsięwzięcie oddziałujące na środowisko, reguluje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839). Zgodnie z § 3 ust.1 ww. rozporządzenia następujące przedsięwzięcia zakwalifikowane są jako **mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**:

pkt 57) *zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:*

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,*
- 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,*

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania (...).

Teren na którym znajduje się „Rybacówka” nie znajduje się na obszarze objętym formą ochrony przyrody, ani też otuliną form ochrony przyrody. Powierzchnia działki zabudowanej obiektem „Rybacówki” oraz parkingami i terenami rekreacyjnymi – nie przekracza 0,8 ha. W związku z powyższym, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie miał podstawy do nakładania obowiązku uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Poruszaną w petycji kwestię istniejących uciążliwości należy rozpatrywać wielotorowo:

- 1) Właściciel obiektu nie odpowiada za poziom kultury osobistej gości lub nieprzestrzeganie przepisów ruchu drogowego.
- 2) Wszyscy mieszkańcy osiedla przy ul. Akacyjnej nabyli działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną od jednego właściciela. Niezależnie od informacji udzielonych przez sprzedającego lub braku tych informacji, kupujący winien we własnym interesie, zapoznać się z obowiązującymi na terenie gminy (a szczególnie danej miejscowości) - dokumentami z zakresu planowania przestrzennego. Plan miejscowy jest ogólnodostępnym aktem prawa miejscowego, publikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Każdy może zapoznać się z jego treścią i ustaleniami, bez konieczności odwiedzania Urzędu Gminy czy ponoszenia jakichkolwiek kosztów administracyjnych. Ustalenia planu miejscowego z 2008 r. od początku zakładały wydzielenie terenu IUS 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. Jednocześnie wszyscy petenci zgłaszający się do urzędu Gminy z pytaniem o przeznaczenie danej działki są kompleksowo informowani o toczących się procedurach. Plany miejscowe pomimo ogólnodostępnej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego są również zamieszczone na stronie internetowej gminy.
- 3) Plan miejscowy nie może ograniczać swobody działalności gospodarczej, która może doznać ograniczenia wyłącznie na zasadach określonych przepisami odrębnymi. Do istniejących obiektów usługowych ma zastosowanie szereg przepisów, doprecyzowujących kwestię ewentualnych uciążliwości m.in. art.141 ustawy prawo ochrony środowiska, stanowiący iż:
 1. *Eksploatacja instalacji lub urządzenia nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych.*
 2. *Oddziaływanie instalacji lub urządzenia nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.*oraz art.144 ustawy prawo ochrony środowiska, stanowiący m.in. iż:
 1. *Eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.*
 2. *Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.*

Przedmiotowa petycja, pomimo iż koncentruje się na stanie aktualnym, dotyczy wstrzymania wszelkich dalszych prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 539, 284/176, 284/177, 284/178, 284/179 oraz 284/69 (część), obręb Spalona.

W tekście petycji zawarto następujące stwierdzenia: „Wynikająca z planowanych zmian degradacja środowiska naturalnego, płośnie ptactwa, nadmierny hałas, zadyminienie i niedostosowany do lokalnych

dróg ruch kołowy to tylko najważniejsze z przewidywanych przez nas, negatywnych konsekwencji rozszerzenia działalności „Rybacówki” jak również: „Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyznaje bezwzględny prymat działalności gospodarczej, która miałaby być znacznie poszerzona, z całkowitym pominięciem mieszkańców.”

Kwestia oddziaływania na środowisko, została już wyjaśniona powyżej, jednakże warto wspomnieć, iż 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 tylko 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 bezpośrednio związanego z funkcjonowaniem „Rybacówki”.

Projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony do zaopiniowania m.in. Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu i został zaopiniowany pozytywnie bez uwag przy piśmie WSI.410.314.2019.KM z dnia 24 lipca 2019 r. W tym miejscu należy zaznaczyć, że to właśnie regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska dysponuje wykazem oraz mapami wskazującymi siedliska chronionych gatunków fauny i flory oraz weryfikuje projekt planu pod kątem uwzględnienia ich ewentualnej lokalizacji.

Analiza projektu planu jednoznacznie pozwala stwierdzić, iż znaczące zmiany dotyczą głównie działek nr 284/177, 284/178, 284/179 dla których aktualne przeznaczenie to drogi dojazdowe, oraz działki nr 284/176 której aktualne przeznaczenie to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, teren produkcji rolniczej w gospodarstwach rybackich.

Działki nr 284/177, 284/178, 284/179 powstały w wyniku podziału działki nr 284/37 będącej współwłasnością osób prawnych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo – usługowej rejonu ul. Leśnej i ul. Akacjowej, obręb Spalona, uchwalonego przez Radę Gminy w Kunicach uchwałą nr XV/88/08 z dnia 19 marca 2008 r. – wskazują, iż działki posiadające aktualnie numery 284/177, 284/178, 284/179 stanowią rezerwę terenową na poszerzenie ul. Akacjowej (planowanej jako droga dojazdowa).

O rzeczywistym poszerzeniu zakresu działalności gospodarczej możemy mówić wyłącznie w odniesieniu do działki nr 284/176, której aktualne przeznaczenie zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo – usługowej rejonu ul. Leśnej i ul. Akacjowej, obręb Spalona, uchwalonym przez Radę Gminy w Kunicach uchwałą nr XV/88/08 z dnia 19 marca 2008 r., to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca oraz w części zachodniej: stawy rybne, budynki i urządzenia służące wyłącznie prowadzeniu gospodarki rybackiej w gospodarstwie rolnym.

Zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka ta została objęta liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1U,US, dla którego ustalenia planu przedstawiały się następująco:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej; teren sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, drogi piesze i rowerowe, parkingi, zieleni 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;

ponadto w ustaleniach ogólnych do działki tej odnosily się m.in. następujące ustalenia:

- zaleca się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 3,0m wzdłuż południowej granicy terenu;
- ustala się, że teren oznaczony symbolem 1U,US nie należy do terenów, dla których przepisy szczególne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

W związku z uwagami wniesionymi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, podjęto próbę pogodzenia interesów obu stron. Opracowano nowy projekt planu, który wstępnie został przedstawiony Radzie Gminy – czyli organowi, który podejmie ostateczną decyzję czy plan zostanie

uchwalony. Wprowadzone zmiany koncentrują się na ustaleniach przesadzających zagospodarowanie działki nr 284/176. Teren działki został wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem 2M. Przeznaczenie dla tego terenu przedstawia się następująco:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego - dopuszcza wyłącznie realizację: hotelu, motelu, pensjonatu lub domu wypoczynkowego; obiekty noclegowe 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, zieleni 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;

ponadto w ustaleniach szczegółowych dla terenu 2M:

- zawarto zapis stanowiący iż „ustala się nakaz nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 3,0 m wzdłuż południowej granicy terenu - zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu;
- maksymalną wysokość zabudowy obniżono o 0,5 m czyli do parametru 9,0 m – analogicznie do ustaleń obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie.

W ustaleniach ogólnych:

- w § 10 dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy w ust. 1 dodano pkt 4 w brzmieniu: „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.”
- w § 3 w ust. 4 pas zieleni izolacyjnej został wpisany jako obowiązujące ustalenie w rysunku planu,
- w § 6 dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w ust. 2 dodano pkt 2 w brzmieniu: „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.”

Prace nad doprecyzowaniem ustaleń planu nadal trwają. Procedury planistyczne zostaną w niezbędnym zakresie powtórzone. Zapewniam, iż wszystkie prowadzone przez Gminę Kunice procedury, mają na względzie przede wszystkim dobro całej lokalnej społeczności jak i rozwój gminy Kunice.

WÓJT GMINY KUNICE
ZDZISŁAW TERSA
WÓJT
Zdzisław Tersa

