Projekt

z dnia 16 października 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXVIII/221/26
RADY GMINY KUNICE

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy 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 ze zmianami) oraz uchwałą Nr LIX/378/23 Rady Gminy Kunice z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona, zmienioną uchwałą Nr LXII/394/23 Rady Gminy Kunice z dnia 23 listopada 2023 r., Rada Gminy Kunice uchwala, uchwałą Nr XI/89/25 Rady Gminy Kunice z dnia 27 marca 2025 r., uchwałą Nr XIX/158/25 Rady Gminy Kunice z dnia 29 grudnia 2025 r., zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice", uchwalonego Uchwałą Nr LI/341/23 z dnia 30 marca 2023 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu".

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik graficzny planu zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona", wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kunice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kunice o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,

wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, cyfrowymi i literowymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa ochronna wału przeciwpowodziowego. 1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML;

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MN-U;

4) tereny usług oznaczone symbolami 1U, 2U;

5) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami 1US, 2US, 3US, 4US, 5US, 6US;

6) tereny usług turystyki oznaczone symbolami 1UT, 2UT;

7) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem 1WS;

8) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;

9) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;

10) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD;

11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

   a) okap, gzyms, elementy odwonienia, elementy wystroju elewacji nie mogą przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 0,5 m,

   b) balkon, ganek, weranda, wykusz, taras, schody, pochylnia nie mogą przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,0 m,

   c) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,

   d) w przypadku wydzielania dodatkowych dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1,5 m od granicy pasa drogowego,

   e) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczone symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MN-U;

4) tereny usług oznaczone symbolami 1U, 2U;

5) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolami 1US, 2US, 3US, 4US, 5US, 6US;

6) tereny usług turystyki oznaczone symbolami 1UT, 2UT;

7) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem 1WS;

8) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;

9) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;

10) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD;

11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

   a) okap, gzyms, elementy odwonienia, elementy wystroju elewacji nie mogą przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 0,5 m,

   b) balkon, ganek, weranda, wykusz, taras, schody, pochylnia nie mogą przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,0 m,

   c) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,

   d) w przypadku wydzielania dodatkowych dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1,5 m od granicy pasa drogowego,

   e) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami ML, MN, MN-U, US, WS, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami U, UT z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) w zakresie ochrony gruntów i wód:

a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,

b) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń melioracji wodnych w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów;

4) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami:

a) ML i US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

b) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi;

7) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:

a) nakaz uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji budynków od skrajnych przewodów elektrycznych na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,

b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) w zakresie ochrony zabytków:

a) nakaz ochrony obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Kanał Młynówki w zespole młyna wodnego,

b) dla ochrony obiektu zabytkowego ujętego w gminnej w ewidencji zabytków:

− nakaz zachowania historycznego przebiegu koryta Kanału Młynówki,

− nakaz zachowania lub otworzenia kamiennego wykończenia ścian Kanału Młynówki,

− nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;

2) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

a) nakaz ochrony stanowiska archeologicznego nr 26/53/76-21 AZP – ślad osadniczy (późne średniowiecze), oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi podczas robót ziemnych lub w przypadku zmiany charakteru dotychczasowej działalności;

3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w obrębie poszczególnych terenów: dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, ustala się:

1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: obiektów lokalizowanych na czas trwania wydarzeń takich jak: wystawy, pokazy, zawody sportowe, imprezy artystyczno-rozrywkowe, wydarzenia religijne, jarmarki, kiermasze;

2) nadanie spójnego i reprezentacyjnego wyglądu oświetleniu oraz nawierzchni;

3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

1) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach:

   a) udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Legnica – Pole Wschodnie ” (nr złoża WB 411),

   b) udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Legnica – Pole Wschodnie ” (nr złoża KN 1416),

   c) udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Szczytniki ” (nr złoża KN 1404);

2) w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu:

   a) nakaz zabezpieczenia przed skutkami powodzi sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakaz uwzględnienia zakazów i wymogów określonych w przepisach odrębnych,

   b) nakaz sytuowania posadzki parteru budynków powyżej poziomu wód powodziowych,

   c) nakaz realizacji inwestycji w technologii uwzględniającej ryzyko zalania wodami powodziowymi,

   d) nakaz zabezpieczenia konstrukcji budynków przed działaniem wód powodziowych,

   e) nakaz stosowania wodoodpornych lub wodochronnych materiałów budowlanych,

   f) zakaz zmiany ukształtowania terenu poza obrysem budynków;

3) strefę ochronną wału przeciwpowodziowego o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnymi.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

   a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

   b) dla terenów dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

− minimalna powierzchnia – 2 m2,

− minimalna szerokości frontów – 2,0 m,

− kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 45° do 110°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

1) ograniczenia w pasach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV w zakresie lokalizacji zabudowy określone w § 6 pkt 7 oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości

przekraczającej 3,0 m, o szerokości dla linii średniego napięcia – po 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii w obie strony.

2) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych w zasięgu obszarów określonych w § 10 pkt 2.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie komunikacji:

a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,

b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez: obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ drogi zbiorczej i lokalnej oraz dróg dojazdowych i wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

c) dopuszczenie wydzielania dodatkowych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,

d) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej: 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,

− 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni użytkowej budynków rekreacji indywidualnej,

− 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej budynków usługowych,

e) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem KDZ:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 7 do 22 m zgodnie z rysunkiem planu:

b) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,

c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,

d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) parametry drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 do 18 m zgodnie z rysunkiem planu:

b) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,

c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,

d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) parametry dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

− 1KDD – od 5 do 6 m,

− 2KD-D – od 12 do 22 m,

b) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,

c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,

d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

− 1KR – od 3 do 7 m,

− 2KR – od 5 do 25 m,

− 3KR – od 6 do 16 m,

− 4KR – od 5 do 14 m,

b) dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,

c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,

d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych,

c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;

7) w zakresie odprowadzenia ścieków – odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zaopatrzenie

a) w gaz z sieci gazowej,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pkt 2:

a) budynków rekreacji indywidualnej,

b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych,

e) dodatkowych dróg wewnętrznych;

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

− maksymalna – 0,60,

− minimalna – 0,01,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;

5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

− budynku rekreacji indywidualnej – nie więcej niż 8,0 m,

− budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

− dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne,

− dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) geometria głównych połaci dachowych:

− dla budynku rekreacji indywidualnej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 45° z dopuszczeniem dachów płaskich jako tarasy,

− dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,

d) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości lub czerni,

e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 300 m2,

b) minimalna szerokość frontu – 10,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 45° do 105°;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

− 0,50 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

− 0,80 dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

c) − maksymalny udział powierzchni zabudowy:

− dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 0,25,

− dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej – 0,40,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;

5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

− budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 12,0 m,

− budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

− dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,

− dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) geometria głównych połaci dachowych:

− dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 45° z dopuszczeniem dachów płaskich jako tarasy,

− dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości lub czerni, w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 300 m2,

b) minimalna szerokości frontów – 15,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 45° do 110°;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m2 dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej, 500 m2 dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 800 m2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dodatkowych dróg wewnętrznych, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) ustala się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

4) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pkt 3:

a) budynków mieszkalno-usługowych,

b) budynków usługowych,

c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

5) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:

− 0,50 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

− 0,80 dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej,

− 1,00 dla zabudowy usługowej,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

− dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 0,25,

− dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej – 0,40,

− dla zabudowy usługowej – 0,50,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;

6) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

− budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,

− budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

− dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,

− dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) geometria głównych połaci dachowych:

− dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35° - 45° z dopuszczeniem dachów płaskich jako tarasy,

− dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości lub czerni, w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

7) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 300 m2,

b) minimalna szerokości frontów – 15,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 45° do 110°;

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 300 m2 dla zabudowy

mieszkaniowej szeregowej, 500 m2 dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 800 m2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, 1 200 m2 dla zabudowy usługowej, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dodatkowych dróg wewnętrznych, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) ustala się lokalizację budynków usługowych;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

− maksymalna – 2,40,

− minimalna – 0,01,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,80,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;

5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

− budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,

− budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 10,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

− dla budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,

− dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) geometria głównych połaci dachowych:

− dla budynku usługowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 45° z dopuszczeniem dachów płaskich jako tarasy,

− dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości lub czerni,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 1 000 m2,

b) minimalna szerokości frontów – 15,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 45° do 110°;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1US, 2US, 3US, 4US, 5US, 6US:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem pkt 1:

a) placów zabaw,

b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

c) bulwarów,

d) nabrzeży,

e) basenów,

f) przystani dla sprzętu wodnego,

g) platform widokowych,

h) urządzeń wodnych,

i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

j) dojść, dojazdów i miejsc postojowych,

k) dodatkowych dróg wewnętrznych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;

4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 500 m2,

b) minimalna szerokość frontu – 10,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 45° do 105°;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1UT, 2UT:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) ustala się lokalizację budynków usługowych o funkcji sportu i rekreacji, hotelarstwa, gastronomii, handlu i kultury, w tym kultury fizycznej;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, pól namiotowych,

b) szatni i obiektów sanitarnych,

c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

− maksymalna – 0,90,

− minimalna – 0,01,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;

5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

− budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,

− budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 10,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

− dla budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,

− dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

d) geometria głównych połaci dachowych:

− dla budynku usługowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30° - 45° z dopuszczeniem dachów płaskich jako tarasy,

− dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,

e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego, z dopuszczeniem dachów w odcieniach szarości lub czerni,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 1 000 m2,

b) minimalna szerokości frontów – 15,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 45° do 110°;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1WS:

1) zachowuje się istniejące zbiorniki wodne;

2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) mól i pomostów,

b) przystani,

c) bulwarów,

d) nabrzeży,

e) basenów i kąpielisk,

f) przystani dla sprzętu wodnego,

g) platform widokowych,

h) urządzeń wodnych,

i) ścieżek pieszych i rowerowych,

j) dojść i dojazdów,

k) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 22. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) w wysokości 30%.

§ 23. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W OBRĘBIE SPALONA

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVIII/221/26
RADY GMINY W KUNICACH
Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2026 R.

OZNACZENIA

OZNACZENIA STANDARDOWE ORAZ WYNIKAJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONNA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- ML – TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- U – TERENY USŁUG
- US – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UT – TERENY USŁUG TURYSTYKI
- WS – TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDZ – TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL – TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD – TEREN DROG DOJAZDOWYCH
- KR – TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- OBSZAR ZASTRZEŻONY ŁUŻYC W GMINIE(J EWIDENCJI ZASTRZEŻEŃ
- ZASIĘG OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- ZASIĘG OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- ZASIĘG OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%
- GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN
- PASY TECHNICZNE NAPIĘTRZENIA LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- 22 – LINIE WYSKARONE [m]

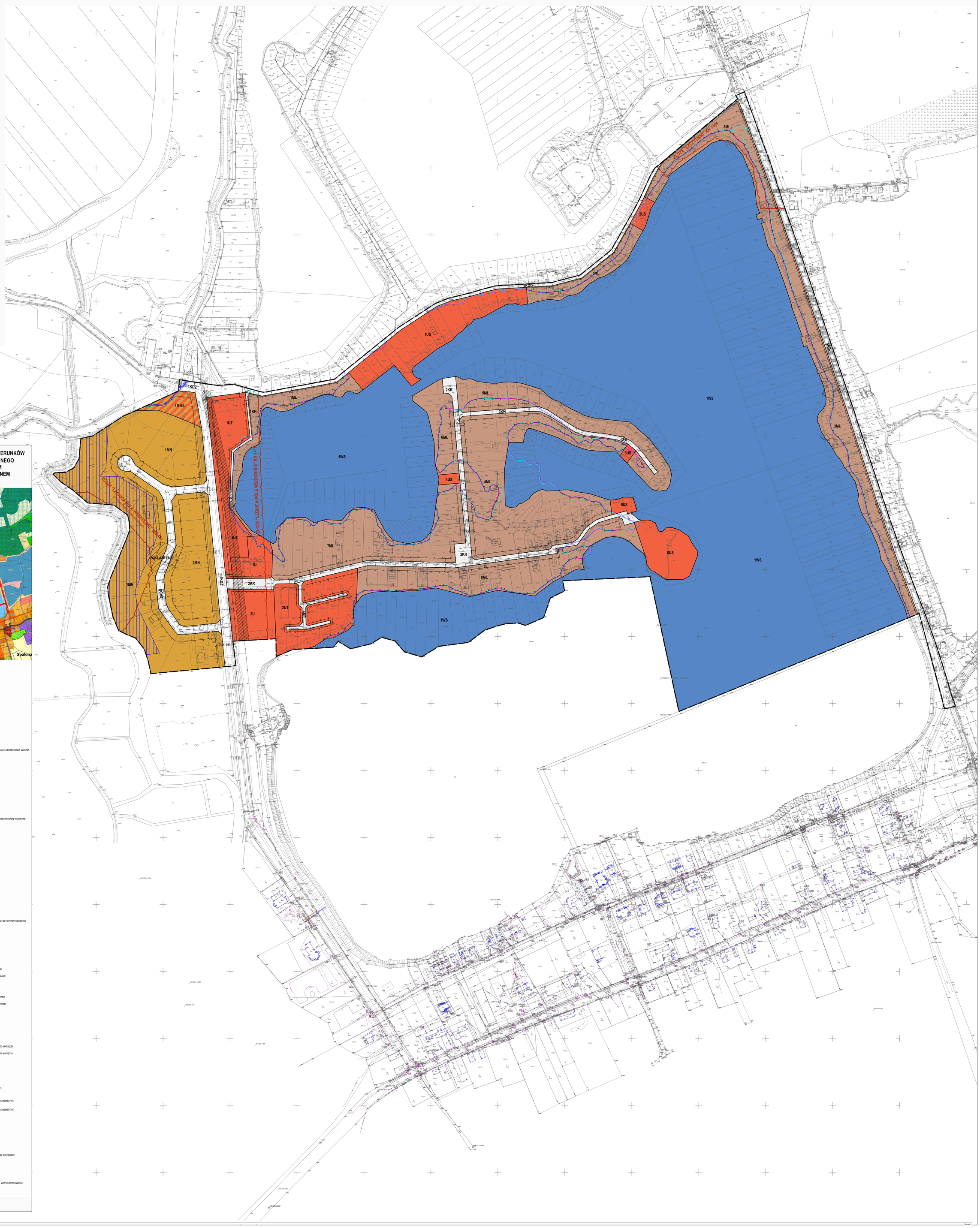
OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH: "ZDROWIEŃSKIEGO ZŁOŻA KOPALIN", "ZŁOŻA LOLI WĘGLOWEJ" WG ARI

N

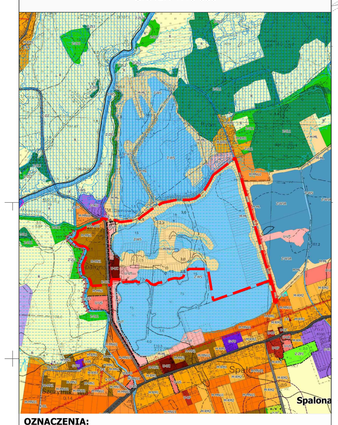
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000 STREFA 5
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KUNICE Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIU TERENU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- M-MW - MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- M-MN1 - MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ- ISTNIEJĄCEJ
- M-MN2 - MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - PLANOWANEJ
- M-MNU1 - MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ- ISTNIEJĄCEJ
- M-MNU2 - MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ - PLANOWANEJ
- M-RM1 - MIESZKANIOWEJ ROLNICZEJ - ISTNIEJĄCEJ
- M-RM2 - MIESZKANIOWEJ ROLNICZEJ - PLANOWANEJ
- M-ML - LETNISKOWEJ

TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

- G-OZE - LOKALIZACJA ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII: (f) FOTOWOLTAIKA, (w) ELEKTROWNIA WODNA
- G-PU - ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- G-RU - OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ
- G-PG - EKSPLOATACJI ZŁÓŻ

TERENY USŁUGOWE

- U-UC - USŁUG KOMERCYJNYCH
- U-UP - USŁUG PUBLICZNYCH
- U-UPS - USŁUG PUBLICZNYCH I POMOCY SPOŁECZNEJ
- U-UK - USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- U-US - USŁUG SPORTU I REKREACJI
- U-UT - USŁUG TURYSTYCZNYCH, WYPOCZYNKU I REKREACJI ZWIĄZANYCH ZE ZBIORNIKAMI WODNYMI

TERENY ROLNICZE

- R - ROLNE

TERENY ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH

- Z-ZL1 - LASÓW
- Z-ZL2 - PRZEZNACZONE DO DOLESIENIA
- Z-ZL3 - REZERWATY I UŻYTKI EKOLOGICZNE
- Z-ZP1 - ZIELENI URZĄDZONEJ
- Z-ZP2 - ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- Z-ZC - CMENTARZY
- Z-ZD - OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- Z-WS - WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
- Z-WSR - TERENY STAWÓW HODOWLANYCH

TERENY KOMUNIKACJI

- K-DGP - DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- K-DGP(a) - REZERWA DLA ALTERNATYWNEGO PRZEBIEGU DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- K-DZ - DRÓG ZBIORCZYCH
- K-DL - DRÓG LOKALNYCH
- K-G - ZESPOŁÓW GARAŻOWYCH
- K-K - KOLEI

TERENY INFRASTRUKTURY

- I-G - OBIEKTY I URZĄDZENIA GAZOWE - ISTNIEJĄCE I PLANOWANE
- I-T - OBIEKTY I URZĄDZENIA TELEKOMUNIKACYJNE - ISTNIEJĄCE I PLANOWANE
- I-W - OBIEKTY I URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W WODĘ - ISTNIEJĄCE I PLANOWANE
- I-WK - OBIEKTY I URZĄDZENIA WODOCIĄGOWO - KANALIZACYJNE
- I-E - OBIEKTY I URZĄDZENIA ENERGETYKI - ISTNIEJĄCE I PLANOWANE
- I-O - OBIEKTY I URZĄDZENIA GOSPODARKI ODPADAMI - ISTNIEJĄCE I PLANOWANE
- I-K - OBIEKTY I URZĄDZENIA KANALIZACJI SANITARNEJ - ISTNIEJĄCE I PLANOWANE

II. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

III. OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU TERENÓW

- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STREFA KONTROLOWANA WZDŁUŻ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STREFA OGRANICZEŃ 10H OD ISTNIEJĄCYCH TURBIN WIATROWYCH
- STREFA OGRANICZEŃ 10H OD PROJEKTOWANYCH TURBIN WIATROWYCH
- STREFA ODDZIAŁYWANIA 50M I 150M OD CMENTARZA
- STREFA ODDZIAŁYWANIA FARM FOTOWOLTAICZNYCH I ELEKTROWNI WODNYCH
- TEREN ZAMKNIĘTY
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- WAŁ PRZECIWPOWODZIOWY

IV. OZNACZENIA DODATKOWE

- GRANICA GMINY KUNICE
- GRANICA OBRĘBU
- GRANICA EWIDENCYJNA DZIAŁKI
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA WĘZŁA PRZESIADKOWEGO TYPU PARK&RIDE ORAZ BIKE&RIDE
- PLANOWANE TRASY ROWEROWE
- ISTNIEJĄCA STACJA KOLEJOWA
- PROJEKTOWANA STACJA KOLEJOWA
- DUŻY, ZWARTY KOMPLEKS PUBLICZNIE DOSTĘPNEGO TERENU REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWEGO
- PUBLICZNIE DOSTĘPNY TEREN REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/221/26

Rady Gminy Kunice

z dnia 29 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kunice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy 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 ze zmianami) oraz rozstrzygnięć Wójta Gminy Kunice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas konsultacji społecznych w dniach 17 lipca 2026 r. do 10 sierpnia 2026 r oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 25 sierpnia 2026 r., rozstrzyga się, co następuje:

1) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

   a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 498/6, obręb Spalona,

   b) **treść uwagi:** wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu 3 ML w zakresie obejmującym działkę 498/6 – na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ewentualnie na teren o przeznaczeniu mieszanym obejmującym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (analogicznie do rozwiązania przyjętego w projekcie dla terenu 2US,U,MN),

   c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

   d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

2) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

   a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 498/6, obręb Spalona,

   b) **treść uwagi:** wnosimy o uzupełnienie ustaleń szczegółowych dla terenu 3ML o dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków rekreacji indywidualnej na budynki mieszkalne jednorodzinne,

   c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

   d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

3) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

   a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 512/6, obręb Spalona,

   b) **treść uwagi:** wnoszę o uzupełnienie projektu planu o analizę i objęcie ustaleniami pianistycznymi także pozostałych zbiorników wodnych oraz terenów przyległych, które posiadają analogiczne cechy przestrzenne, funkcjonalne i wysokościowe jak obszary objęte projektem planu. Wnoszę o ponowne przeanalizowanie granic obszaru objętego planem miejscowym, gdyż obecny projekt obejmuje wybrane tereny wokół części zbiorników wodnych w obrębie Spalona, pomijając inne zbiorniki i sąsiadujące z nimi nieruchomości, mimo, że charakteryzują się one bardzo podobnym położeniem ukształtowaniem terenu, wysokościami rzędnych oraz istniejącym i potencjalnym sposobem zagospodarowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajdują się poza obszarem objętym opracowaniem,

4) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 512/6, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** usunięcie nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji prawnej nieruchomości położonych wokół zbiorników wodnych o porównywalnych uwarunkowaniach. Wnoszę o takie ukształtowanie ustaleń planu, aby właściciele nieruchomości położonych przy poszczególnych zbiornikach wodnych nie byli traktowani odmiennie bez dostatecznego uzasadnienia urbanistycznego, funkcjonalnego, środowiskowego lub technicznego,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajdują się poza obszarem objętym opracowaniem,

5) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 512/6, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** weryfikację przebiegu linii zabudowy oraz zasięgów obszarów zagrożenia powodziowego na podstawie aktualnych i prawidłowych danych geodezyjnych oraz rzeczywistego ukształtowania terenu. Wnoszę o sporządzenie lub skorygowanie załącznika graficznego planu na aktualnych podkładach geodezyjnych i z uwzględnieniem rzeczywistego przebiegu linii brzegowych, rzędnych terenu oraz faktycznych warunków terenowych, ponieważ błędne oznaczenie stref zagrożenia powodziowego oraz wynikających z nich ograniczeń zabudowy może prowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia prawa do zagospodarowania nieruchomości

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajdują się poza obszarem objętym opracowaniem,

6) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 498/6, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** dopuszczenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub całorocznej na terenach o analogicznych warunkach jak tereny, dla których taka funkcja została już przewidziana. Wnoszę o rozszerzenie dopuszczalnych funkcji zabudowy na terenach oznaczonych w projekcie planu w sposób ograniczający ich racjonalne wykorzystanie, w szczególności tam, gdzie istniejące uzbrojenie, dostęp do drogi publicznej, dotychczasowe zainwestowanie oraz sąsiedztwo terenów już przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową uzasadniają przyjęcie analogicznych rozwiązań planistycznych,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajdują się poza obszarem objętym opracowaniem,

7) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/24, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** Moja działka została oznaczona w projekcie MPZP symbolem 1US, na której ustalono zakaz lokalizacji zabudowy. Działka 499/24 jest usytuowana wyżej niż sąsiednie nieruchomości. Oznacza to, że faktyczne ryzyko zalania jest u mnie znikome w porównaniu do terenów oznaczonych symbolem 1ML, które w projekcie potraktowano ulgowo. Powódź, która miała miejsce we wrześniu 2024 r. nie zagroziła zalaniu mojej działki, natomiast większe ryzyko powodziowe miały działki z symbolem 1ML od strony ul. Młyńskiej i drugiego jeziora. Sąsiednie działki w tej samej linii brzegowej, również oznaczone symbolem 1US, posiadają już istniejącą zabudowę rekreacyjną. Wprowadzenie całkowitego zakazu drastycznie narusza zasadę równego traktowania przez organy publiczne. Dotychczasowe przepisy dopuszczały zabudowę po uzyskaniu odpowiedniej zgody od Wód Polskich. Całkowitą zakaz jest środkiem zbyt radykalnym i nieproporcjonalnym. W związku z powyższym działki wyłączone z zabudowy powinny być przywrócone do zabudowy z uwagi na błędnie opracowane załączniki mapowe prawdopodobnie oparte na starych założeniach i na nieistniejących już ukształtowaniach terenu z błędnymi liniami zagrożenia powodziowego. Obecnie teren jest tak ukształtowany, że moja działka jest wyżej jak teren oznakowany na mapie symbolem 1ML. Konieczna jest zmiana linii zabudowy, które są wykonane w oparciu o granice zalewania w czasie powodzi — są one błędnie określone gdyż nie uwzględniają faktycznych rzędnych terenu działek. Część działek jest przez to wyłączonych a część ma linie zabudowy w miejscach uniemożliwiających normalną zabudowę. Dodatkowo wskazuję na rażący brak proporcjonalności i naruszenia moich interesów finansowych przez projektowane przepisy. Od przyszłego roku wysokość mojej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej działki ma wynosić 2 429,25 zł, natomiast od 2028 r. 4 229,99 zł. Wartość nieruchomości została określona na podobnym poziomie w stosunku do pozostałych nieruchomości, na których realizowana jest zabudowa rekreacyjna. Wprowadzenie w nowym planie całkowitego zakazu lokalizacji zabudowy wyłącznie dla działek 1US doprowadzi do sytuacji, w której będę ponosić wysokie koszty publicznoprawne właściwie dla terenów budowlanych, będąc jednocześnie całkowicie pozbawioną prawa do zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej ekonomicznym przeznaczeniem. Wartość mojej działki bez prawa do zabudowy będzie znikoma w porównaniu do pozostałych działek przy jeziorze a rachunki za użytkowanie wieczyste wysokie. Pozbawienie mnie możliwości zagospodarowania działki, która w momencie zakupu posiadała potencjał budowlany, w sytuacji gdy sąsiednie nieruchomości w tej samej linii brzegowej zostały już zabudowane, stanowi nieuzasadnione i nadrzędne ograniczenie mojego prawa własności,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

8) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 163/52, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu 3 ML w zakresie obejmującym działkę 163/52 – na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ewentualnie na teren o przeznaczeniu mieszanym obejmującym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (analogicznie do rozwiązania przyjętego w projekcie dla terenu 2US,U,MN),

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

9) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 163/52, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnosimy o uzupełnienie ustaleń szczegółowych dla terenu 3ML o dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków rekreacji indywidualnej na budynki mieszkalne jednorodzinne,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

10) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 607, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

11) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 607, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 607 (po połączeniu działek 163/53 i 163/54) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

12) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 163/36, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

13) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 163/36, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 163/36 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

14) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 163/38, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

15) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 163/38, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 163/38 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

16) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 163/23, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

17) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 163/236, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 163/23, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

18) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 163/62, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

19) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 163/62, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 163/62 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

20) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/13, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

21) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/13, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 2ML w zakresie obejmującym działkę nr 499/13 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

22) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/13, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o dopuszczenie innych materiałów dla dachów jak tylko dachówka bądź materiały dachówko podobne oraz dopuszczenie dachów płaskich bez klauzuli będących tarasami,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** ustalone forma i geometria pokrycia dachowego oraz materiałów pokrycia dachowego nawiązuje istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie. Zmiana przedmiotowych parametrów wiązałby się z konieczności ponowienia określonych etapów procedury planistycznej,

23) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 163/24, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

24) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 163/24, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 163/24 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

25) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem,

b) **treść uwagi:** zmniejszenie linii zabudowy od drogi 3KR do 2 metrów

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** wyznaczony przebieg linii zabudowy nawiązuje do odległości linii zabudowy na działkach sąsiednich. Zmiana przedmiotowych parametrów wiązałby się z konieczności ponowienia określonych etapów procedury planistycznej,

26) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 496/109, 496/110, 496/11 i 496/122, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej rażące naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego poprzez oparcie projektu na podkładach mapowych i rzędnych wysokościowych, które dla celów formalnych i "mydlenia oczu" zostały opatrzone aktualną datą, lecz w rzeczywistości stanowią jedynie wtórne skopiowanie przestarzałych, całkowicie niezgodnych ze stanem rzeczywistym danych. Działanie to, podjęte "na sztukę" w celu ominięcia problemów prawnych, doprowadziło do fikcyjnego określenia linii zabudowy oraz linii zasięgu obszaru powodziowego,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem objętym opracowaniem,

27) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 496/109, 496/110, 496/11 i 496/122, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji w zakresie obejmującym działki nr 496/109, 496/110, 496/11 i 496/122z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem objętym opracowaniem,

28) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 496/99, 496/127, 496/37, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o ujęcie działek 496/99, 496/127 oraz 496/37 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem objętym opracowaniem,

29) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 496/99, 496/127, 496/37, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wad prawnych stanowiących rażące naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego poprzez oparcie projektu na podkładach mapowych i rzędnych wysokościowych, które w rzeczywistości stanowią jedynie wtórne skopiowanie przestarzałych, całkowicie niezgodnych ze stanem rzeczywistym danych. Działanie to, doprowadziło do niekorzystniej zmiany linii zasięgu obszaru powodziowego (całkowicie niezgodnego z rzeczywistością-czego dowodem jest rzeczywisty zasięg powodzi w 2024r.),

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem objętym opracowaniem,

30) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 538/1, 538/2, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie działek 538/1, 538/2 obręb Spalona z procedury sporządzenia zmiany mpzp z uwagi na niekorzystne przeznaczenie skutkujące spadkiem możliwości zabudowy kubaturowej w przyszłości,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** ustalone przeznaczenie realizuje politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice. Zmiana przedmiotowych parametrów wiązałby się z konieczności ponowienia określonych etapów procedury planistycznej,

31) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 163/58, 163/59, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

32) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 163/58, 163/59, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 163/58, 163/59 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

33) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 163/58, 163/59, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o dopuszczenie innych materiałów dla dachów jak tylko dachówka bądź materiały dachówko podobne oraz dopuszczenie dachów płaskich bez klauzuli będących tarasami,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** ustalone: forma i geometria pokrycia dachowego oraz materiałów pokrycia dachowego nawiązuje istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie. Zmiana przedmiotowych parametrów wiązałby się z konieczności ponowienia określonych etapów procedury planistycznej,

34) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 498/5, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu 3ML — w zakresie obejmującym działkę nr 498/5 — na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ewentualnie na teren o przemoczeniu mieszanym obejmującym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (analogicznie do rozwiązania przyjętego w projekcie dla terenu 2US,U,MN),

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

35) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 498/5, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o uzupełnienie ustaleń szczegółowych dla terenu 3ML o dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków rekreacji indywidualnej na budynki mieszkalne jednorodzinne,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

36) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/154, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona mojej działki 499/154 z 4 ML na działkę z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN poprzez wprowadzenie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej całorocznej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

37) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/154, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona mojej działki 499/154 z 4 ML na działkę z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN poprzez wprowadzenie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej całorocznej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

38) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 163/76, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

39) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 163/76, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 163/76 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

40) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 163/75, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

41) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 163/75, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 163/75 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

42) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/157, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

43) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/157, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 4ML w zakresie obejmującym działkę nr 499/157 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

44) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/63, 499/62, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

45) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/63, 499/62, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 4ML w zakresie obejmującym działkę nr 499/63, 499/62 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

46) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 163/61, 163/65, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

47) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 163/61, 163/65, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 163/61, 163/65 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

48) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/158, 499/159, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

49) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/158, 499/159, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 4ML w zakresie obejmującym działkę nr 499/158, 499/159 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

50) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/113, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

51) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/113, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 499/113 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

52) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/113, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

53) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/113, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 499/113 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

54) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/38, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o zweryfikowanie i odpowiednie skorygowanie rysunku projektu planu w zakresie: przebiegu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, odwzorowania aktualnej linii brzegowej zbiornika oraz aktualnego ukształtowania terenu, w taki sposób, aby ustalenia graficzne planu odpowiadały aktualnym i prawnie wiążącym materiałom dotyczącym zagrożenia powodziowego oraz aktualnym danym geodezyjnym i faktycznym ukształtowaniu terenu. W przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy rysunkiem projektu planu a aktualnymi mapami zagrożenia powodziowego, mapami ryzyka powodziowego albo innymi wiążącymi dokumentami właściwych organów gospodarki wodnej wnoszę o odpowiednią korektę projektu planu oraz wynikające z niej ponowne ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego. Wyznaczanie granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz wyznaczanie linii brzegowej zbiorników wodnych nie leży w kompetencji organów samorządu terytorialnego szczebla lokalnego,

55) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/38, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** Wnoszę o zmianę ustaleń tekstowych dla terenu oznaczonego symbolem 1US poprzez dopuszczenie, jako funkcji uzupełniającej związanej z rekreacyjnym sposobem wykorzystania nieruchomości: budynków rekreacji indywidualnej, budynków gospodarczych, garaży, wiat, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności przepisów Prawa wodnego, przepisów techniczno-budowlanych oraz wymagań ochrony przeciwpowodziowej

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

56) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren oznaczony symbolem 3ML,

b) **treść uwagi:** wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu [3ML] — w zakresie obejmującym działkę nr [nr działki] --na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ewentualnie na teren o przeznaczeniu mieszanym obejmującym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (analogicznie do rozwiązania przyjętego w projekcie dla terenu 2US,U,MN),

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

57) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** teren oznaczony symbolem 3ML,

b) **treść uwagi:** wnoszę o ewentualnie — uzupełnienie ustaleń szczegółowych dla terenu [3ML] o opuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków rekreacji indywidualnej na budynki mieszkalne jednorodzinne,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

58) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/33, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę nieuwzględnianie działki nr 499/33 w obrębie Spalona jako terenu oznaczonego symbolem 1US,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy. Zmiana zakresu opracowania wiązałby się z konieczności ponowienia określonych etapów procedury planistycznej,

59) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/33, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o odstąpienie od projektowanego przeznaczenia naszej nieruchomości na teren 1US,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy wiązałby się z konieczności ponowienia określonych etapów procedury planistycznej,

60) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/33, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o pozostawienie nieruchomości w funkcji odpowiadającej jej dotychczasowemu rekreacyjnemu sposobowi użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

61) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/33, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o uwzględnienie istniejącej, legalnie wybudowanej zabudowy rekreacyjnej, w tym domków letniskowych,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

62) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/147, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o korektę części graficznej i tekstowej projektu planu w zakresie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz oznaczenia obszaru zagrożenia powodziowego dla działki nr 499/147, z uwagi na konieczność dostosowania ustaleń planu do rzeczywistego ukształtowania terenu, aktualnych danych przestrzennych oraz faktycznego przebiegu linii brzegowej zbiornika. Projekt planu w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

63) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/147, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dla części terenu 3ML obejmującej działkę nr 499/147 dodatkowego przeznaczenia dopuszczającego zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN jako funkcję równorzędną lub uzupełniającą wobec funkcji ML,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

64) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/142, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o korektę części graficznej i tekstowej projektu planu w zakresie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz oznaczenia obszaru zagrożenia powodziowego dla działki nr 499/142, z uwagi na konieczność dostosowania ustaleń planu do rzeczywistego ukształtowania terenu, aktualnych danych przestrzennych oraz faktycznego przebiegu linii brzegowej zbiornika. Projekt planu w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

65) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/142, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dla części terenu 3ML obejmującej działkę nr 499/142 dodatkowego przeznaczenia dopuszczającego zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN jako funkcję równorzędną lub uzupełniającą wobec funkcji ML,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

66) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/113, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

67) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/113, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 6ML w zakresie obejmującym działkę nr 499/113 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

68) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/113, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

69) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/113, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 6ML w zakresie obejmującym działkę nr 499/113 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

70) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/33, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o nieuwzględnianie działki nr 499/33 w obrębie Spalona jako terenu oznaczonego symbolem 1US,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy. Zmiana zakresu opracowania wiązałby się z konieczności ponowienia określonych etapów procedury planistycznej,

71) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/33, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o odstąpienie od projektowanego przeznaczenia naszej nieruchomości na teren 1US,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy wiązałby się z konieczności ponowienia określonych etapów procedury planistycznej,

72) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/33, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o pozostawienie nieruchomości w funkcji odpowiadającej jej dotychczasowemu rekreacyjnemu sposobowi użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

73) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/33, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o uwzględnienie istniejącej, legalnie wybudowanej zabudowy rekreacyjnej, w tym domków letniskowych,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

74) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/96, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

75) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/96, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 499/96 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

76) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/103, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o usunięcie wady prawnej stanowiącej istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego w zakresie prawidłowości określenia linii zabudowy oraz linii zasięgów obszaru z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi. Uchwała w obecnej formie wpływa bezpośrednio i negatywnie na sytuację prawną nieruchomości z uwagi na ograniczenie sposobu jej użytkowania,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem aktualnych map zagrożenia powodziowego,

77) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/103, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o wprowadzenie dodatkowej funkcji dla terenu 3ML w zakresie obejmującym działkę nr 499/103 z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowy teren jest wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kunice, jako teren zabudowy letniskowej. Celem zachowania nienaruszalności ustaleń ww. Studium w projekcie planu miejscowego ustalano przeznaczenie - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

78) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 496/14, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o zmianę granic sporządzanego projektu planu poprzez rozszerzenie jego obszaru i objęcie nim wyżej wymienionej działki , a także o wyznaczenie dla tego terenu przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę rekreacji indywidualnej / letniskową (funkcja M/ML),

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowe działki znajdują się poza obszarem objętym opracowaniem,

79) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/23, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o zmianę projektowanego przeznaczenia działki nr 499/23 w taki sposób, aby nieruchomość nie została pozbawiona możliwości zabudowy rekreacyjnej i racjonalnego wykorzystania zgodnie z charakterem tego obszaru. W szczególności wnoszę o objęcie działki ustaleniami odpowiadającymi przeznaczeniu terenów sąsiednich, na których — poza funkcją usługową — dopuszczona została również rekreacja indywidualna,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

80) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/23, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** zwracam szczególną uwagę na fakt, że zdecydowana większość nieruchomości położonych w tym samym rejonie, w tym nieruchomości znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie, została w projekcie przeznaczona pod funkcję usługową z możliwością rekreacji indywidualnej, podczas gdy moja działka należy do grupy nielicznych nieruchomości, dla których projektowane ustalenia są bardziej restrykcyjne. Takie zróżnicowanie wymaga wskazania obiektywnych, aktualnych i weryfikowalnych przyczyn. Nie dostrzegam uwarunkowań dotyczących działki nr 499/23, które uzasadniałyby całkowite lub istotne ograniczenie możliwości jej zagospodarowania w porównaniu z działkami położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie. Wnoszę zatem o ponowne przeanalizowanie granic terenów o poszczególnych funkcjach i objęcie działki nr 499/23 rozwiązaniem planistycznym odpowiadającym faktycznemu charakterowi obszaru, w szczególności poprzez dopuszczenie rekreacji indywidualnej,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

81) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/23, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** Jeżeli przyjęcie bardziej restrykcyjnego przeznaczenia działki wynika z zagrożenia powodziowego lub innych uwarunkowań środowiskowych, wnoszę o ich ponowną, indywidualną weryfikację w odniesieniu do konkretnej nieruchomości. Działka nr 499/23 jest położona wyżej niż część terenów znajdujących się w jej otoczeniu. W związku z tym samo objęcie obszaru określoną strefą na materiale mapowym nie powinno przesądzać o faktycznym poziomie zagrożenia konkretnej działki bez uwzględnienia jej rzeczywistych rzędnych i ukształtowania. Wnoszę o sprawdzenie, czy przyjęte ustalenia oparto na aktualnych danych wysokościowych i aktualnych materiałach dotyczących zagrożenia powodziowego, a także o uwzględnienie faktycznego ukształtowania terenu,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka, zgodnie z aktualnymi mapami zawierającymi granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat) znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

82) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/23, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 499/23 znajdują się nieruchomości o podobnym charakterze i położeniu, na których istnieje lub została dopuszczona zabudowa rekreacyjna. Okoliczność ta ma istotne znaczenie dla oceny ładu przestrzennego oraz zasadności odmiennego potraktowania mojej nieruchomości. Nie kwestionuję prawa gminy do kształtowania polityki przestrzennej ani potrzeby ochrony terenów narażonych na zalanie. Wnoszę jednak, aby ograniczenia były oparte na rzeczywistych uwarunkowaniach konkretnej nieruchomości i były proporcjonalne do celu, któremu mają służyć,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka, zgodnie z aktualnymi mapami zawierającymi granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat) znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

83) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/23, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** projektowane ograniczenie możliwości zagospodarowania działki nr 499/23 będzie miało bezpośredni wpływ na jej wartość rynkową. Nieruchomość położona w obszarze o charakterze rekreacyjnym, która zostanie pozbawiona możliwości wykorzystania zgodnego z charakterem terenów sąsiednich, może zostać znacząco mniej atrakcyjna ekonomicznie. Jednocześnie jako właścicielka nieruchomości nadal ponoszę koszty związane z jej posiadaniem. Wprowadzenie ograniczenia, które w praktyce pozbawia mnie możliwości racjonalnego wykorzystania nieruchomości, powinno zatem zostać szczególnie starannie uzasadnione,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka, zgodnie z aktualnymi mapami zawierającymi granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat) znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

84) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/23, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** Wnioski: ponowne przeanalizowanie projektowanego przeznaczenia działki nr 499/23, objęcie działki przeznaczeniem umożliwiającym — obok funkcji usługowej, jeżeli jest ona przewidziana — również rekreację indywidualną, analogicznie do większości nieruchomości sąsiednich, ponowną weryfikację danych dotyczących zagrożenia powodziowego, z uwzględnieniem rzeczywistych rzędnych i ukształtowania działki nr 499/23, uwzględnienie istniejącej i projektowanej zabudowy nieruchomości sąsiednich, wyjaśnienie przyczyn odmiennego potraktowania działki nr 499/23 w stosunku do nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, odstąpienie od rozwiązań, które prowadziłyby do całkowitego pozbawienia działki możliwości zabudowy rekreacyjnej, jeżeli brak jest indywidualnych i obiektywnych przesłanek uzasadniających takie ograniczenie,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka, zgodnie z aktualnymi mapami zawierającymi granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat) znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

85) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

e) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/4, obręb Spalona,

f) **treść uwagi:** wnoszę o zmianę przeznaczenia tej części działki ewidencyjnej nr 499/4, która w wyłożonym rysunku projektu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 2US — tereny usług sportu i rekreacji — na ML, tj. teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oraz o włączenie jej do funkcjonalnie sąsiedniego pasa terenów ML. Uwaga nie dotyczy części działki objętej oznaczeniem WS,

g) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

h) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka, zgodnie z aktualnymi mapami zawierającymi granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat) znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

86) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 499/4, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę objęcie wskazanej części działki zasadami i parametrami analogicznymi do ustaleń dla sąsiednich terenów ML, z jednoznacznym umożliwieniem zachowania i użytkowania istniejącego budynku rekreacji indywidualnej, jego remontu i przebudowy, a — w granicach dopuszczonych przepisami odrębnymi oraz ustaleniami dotyczącymi zagrożenia powodziowego — także odbudowy, rozbudowy i nadbudowy,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka, zgodnie z aktualnymi mapami zawierającymi granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat) znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy,

87) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/4, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o takie ukształtowanie linii zabudowy i przepisów odnoszących się do zabudowy istniejącej, aby sama lokalizacja lub parametry istniejącego budynku nie wykluczały jego zachowania, remontu, i przebudowy, przy zachowaniu wszelkich ograniczeń wynikających z przepisów Prawa wodnego, Prawa budowlanego i innych przepisów odrębnych,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka, zgodnie z aktualnymi mapami zawierającymi granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat) znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy i korektę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy we wnioskowanym zakresie,

88) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/26, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o zmianę części graficznej oraz tekstowej Projektu Planu w odniesieniu do Nieruchomości poprzez wyłączenie Nieruchomości, względnie części Nieruchomości objętej terenem IUS, z terenu oznaczonego symbolem 1US oraz objęcie jej przeznaczeniem dopuszczającym zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w szczególności przez włączenie jej do terenu MN albo wyznaczenie dla niej odrębnego terenu MN, z zastosowaniem parametrów odpowiadających parametrom przewidzianym w Projekcie Planu dla terenów IMN i 2MN, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka, zgodnie z aktualnymi mapami zawierającymi granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat) znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy. Zmiana zakresu opracowania wiązałby się z konieczności ponowienia określonych etapów procedury planistycznej,

89) **Uwaga złożona przez:** osobę fizyczną:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid.: 499/26, obręb Spalona,

b) **treść uwagi:** wnoszę o ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia żądania głównego z pkt I powyżej wnoszę o wyłączenie Nieruchomości, względnie części Nieruchomości objętej terenem IUS, z terenu IUS oraz objecie jej przeznaczeniem ML, dopuszczającym zabudowy letniskową lub rekreacji indywidualnej, z parametrami odpowiadającymi ustaleniom § 15 Projektu Planu,

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** przedmiotowa działka, zgodnie z aktualnymi mapami zawierającymi granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat) znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią to tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (wynosi 10%, czyli raz na 10 lat) lub średnie (wynosi 1%, czyli raz na 100 lat), co wyklucza możliwość lokalizacji wnioskowanej zabudowy. Zmiana zakresu opracowania wiązałby się z konieczności ponowienia określonych etapów procedury planistycznej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/221/26

Rady Gminy Kunice

z dnia 29 października 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kunice o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zmianami), Rada Gminy Kunice rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

1) komunikacji – budowa dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej;

2) infrastruktury technicznej – budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;

2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kunice;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Kunice;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:

a) dotacji Unii Europejskiej,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVIII/221/26

Rady Gminy Kunice

z dnia 29 października 2026 r.

Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr LIX/378/23 Rady Gminy Kunice z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona, zmienioną Uchwałą Nr LXII/394/23 Rady Gminy Kunice z dnia 23 listopada 2023 oraz uchwałą Nr XI/89/25 Rady Gminy Kunice z dnia 27 marca 2025 r., uchwałą Nr XIX/158/25 Rady Gminy Kunice z dnia 29 grudnia 2025 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie Spalona.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Spalona. W planie wyznaczono tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny usług, tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług turystyki, teren wód powierzchniowych śródlądowych, teren drogi zbiorczej, teren drogi lokalnej, tereny dróg dojazdowych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy 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 ze zmianami), plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice" i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami):

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości;

8) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami);

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami);

14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przedmiotem planu miejscowego jest wyznaczenie terenów elektrowni słonecznych zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kunice.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami);

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko wraz z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności

poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy na terenach objętych planem.

Gmina Kunice nie dysponuje aktualną analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami).

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.