



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 lipca 2014 r.

Poz. 3133

UCHWAŁA NR XLV/481/14 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 26 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliż, dla terenów w północno-wschodniej części obrębu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr XXV/229/08 z dnia 30 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliż, dla terenów w północno-wschodniej części obrębu, po stwierdzeniu zgodności ustaleń zmiany planu z zapisem Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie wprowadzonej uchwałą nr XXV/234/12 z dnia 27 września 2012 r., Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwała, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliż, dla terenów w północno-wschodniej części obrębu, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:2000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4 w zmianie planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) stanowisko archeologiczne;
- 5) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem: MN, M, ZL, R, Wp, IT, KDW i KDg.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów, zjazdy na działki;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku, a także słupy podcieni, schody, spoczniki oraz tarasy; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć wiaty garażowe i gospodarcze, altany ogrodowe oraz obiekty małej architektury, a w przypadku zabudowy zagrodowej również budowle rolnicze;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w zmianie planu przeznaczeniu podstawowemu;
- 7) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym ich obrysie;
- 8) produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 9) stanowisku postojowym – należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych – zewnętrzne lub garażowe;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowych budynków oraz rozbudowywanych części istniejących budynków;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków lub ich części, znajdujących się w mniejszej odległości od dróg niż określają to wyznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków o geometrii dachu lub wysokości niezgodnej z ustaleniami określonymi w zmianie planu, bez konieczności dostosowywania formy dachu i wysokości budynku do ustaleń zmiany planu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 4) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w zmianie planu jak dla nowej zabudowy;
- 5) określone w zmianie planu ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków nie wiążą obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 7) w przypadku tynkowanej elewacji budynków należy stosować kolory pastelowe, stonowane, w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółci oraz w kolorze ceglanym;
- 8) ustala się zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, przy czym maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych ustala się na 1,80 m;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających 25m wysokości, za wyjątkiem obiektów związanych z łącznością publiczną;

- 10) na obszarze objętym zmianą planu ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych;
- 11) za zgodne z ustaleniami zmiany planu uznaje się lokalizację bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczony symbolem M – zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego zmianą planu, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej zaliczonej do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 4) w terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, obiektów handlu hurtowego, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów kamieniarskich;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem 1M ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlu hurtowego, a także punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów kamieniarskich;
- 6) w terenach oznaczonych symbolami: MN, M, R, dopuszcza się lokalizację wolno stojących nośników i urządzeń reklamowych oraz reklam instalowanych na ogrodzeniach i budynkach, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 7;
- 7) maksymalna powierzchnia reklam nie może przekraczać 3m^2 , przy czym dopuszcza się instalowanie maksymalnie jednej reklamy na jednym ogrodzeniu lub jednym budynku;
- 8) maksymalna powierzchnia reklam lokalizowanych w terenach komunikacji drogowej nie może przekraczać $0,5\text{m}^2$;
- 9) obszar objęty zmianą planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 319 „Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska” – wymagającego wysokiej ochrony.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego 3/74 AZP 81-27, w granicach którego obowiązują następujące nakazy i zakazy:
 - a) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
 - b) wyklucza się możliwość wprowadzenia zalesień;
- 2) w granicach obszaru objętego zmianą planu, ustala się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, w granicach której obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na 1000m^2 ;
- 2) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 15° ;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod drogi oraz infrastrukturę techniczną.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy projektować w liniach rozgraniczających dróg lub w innych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w zmianie planu;
- 2) w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wyznaczonymi w zmianie planu lub poza terenami komunikacji drogowej, należy zapewnić możliwość ich eksploatacji przez odpowiednie służby;

- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - ustala się zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody pitnej,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - ustala się zakaz wykorzystywania energii wiatru,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
 - do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
 - do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe jako rozwiązań tymczasowych,
 - ustala się zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
 - f) w zakresie zagospodarowania odpadów:
 - ustala się sposób zagospodarowania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów, a miejsce takie należy obudować,
 - g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
 - ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 4 lit. b) tiret trzecie.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej, zjazdów oraz obiektów małej architektury;
- 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających drogi: miejsc postojowych, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, a w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – do drogi publicznej lub wewnętrznej lub drogi transportu rolnego; każdej nowo wydzielanej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny o szerokości min. 4,5 m;
- 4) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, nie mniejszą niż:
 - a) dla nowych budynków mieszkalnych: 2 stanowiska postojowe w obrębie działki, a w przypadku realizacji w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde 30 m² powierzchni lokalu użytkowego,

- b) dla nowych budynków usługowych: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
- c) dla nowych budynków produkcyjnych: 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni całkowitej budynku produkcyjnego.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) towarzyszących budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów pomocniczych,
 - c) infrastruktury towarzyszącej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego towarzyszącego budynku usługowego na działce,
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 500 m²,
 - d) w terenie 1MN ustala się oznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - od 8,0 m do 11,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
 - od 6,0 m do 11,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KDW,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 2KDg,
 - e) w terenie 2MN ustala się oznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 2KDg,
 - f) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0 m,
 - d) maksymalna wysokość towarzyszących budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0 m,
 - e) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych, gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0 m,
 - f) dachy budynków - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. g,
 - g) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1M, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz zagrodowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - c) budynków usługowych,
 - d) towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową, oraz obiektów pomocniczych,
 - e) infrastruktury towarzyszącej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zabudowa produkcyjna i magazynowo-składowa,
 - b) infrastruktura techniczna;
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego towarzyszącego budynku produkcyjnego na działce,
 - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż 500 m²,
 - e) ustala się oznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - od 6,0 m do 8,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony drogi powiatowej,
 - od 8,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowo-zachodniej,
 - f) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) w przypadku lokalizacji towarzyszącego budynku usługowego lub produkcyjnego, powierzchnia zabudowy budynku usługowego lub produkcyjnego nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - c) budynki mieszkalne należy projektować do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0 m,
 - e) maksymalna wysokość budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10,0 m,
 - f) maksymalna wysokość towarzyszących budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7,0 m,
 - g) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych niezwiązanych z zabudową zagrodową, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0 m,
 - h) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko podobnym, z uwzględnieniem ustaleń określonych w lit. i,
 - i) w przypadku realizacji budynków mieszkalnych parterowych, kąty nachylenia głównych połaci dachowych budynków lokalizowanych na działce muszą mieścić się w przedziale od 32° do 45°.
3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem IIT, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury technicznej;
 - 2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1Wp, 2Wp, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny wód płynących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) drogowe obiekty inżynierskie,
 - c) urządzenia wodne.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych oraz infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej;
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1ZL, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura telekomunikacyjna w zakresie łączności publicznej.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KDW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDg, 2KDg, 3KDg, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg transportu rolnego;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – w granicach władania.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) ustala się w wysokości:

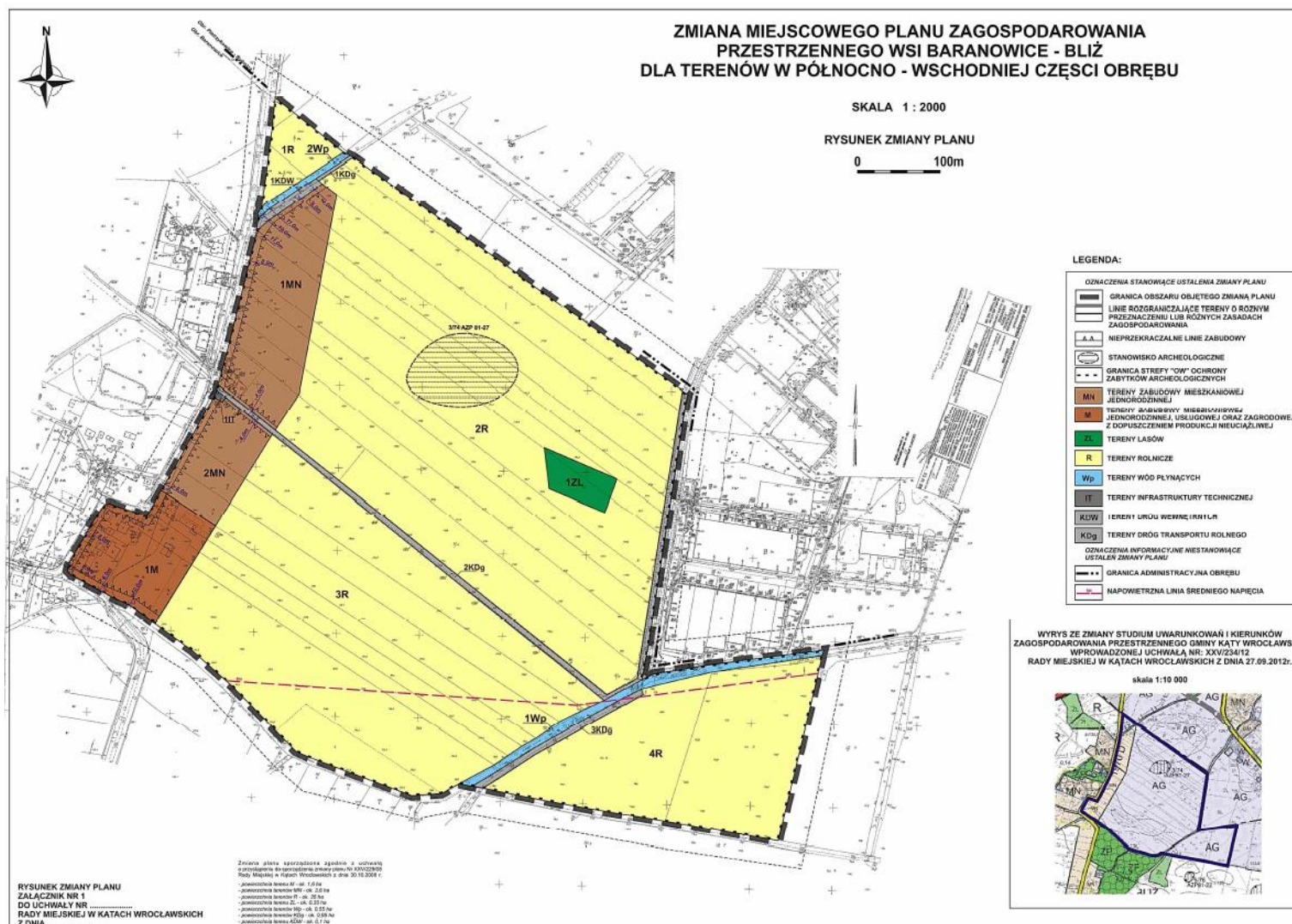
- 1) 20% dla terenów MN, M;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Z. Kosińska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLV/481/14 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 czerwca 2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLV/481/14
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 26 czerwca 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI BARANOWICE –
BLIŻ, DLA TERENÓW W PÓLNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLV/481/14
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 26 czerwca 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI BARANOWICE - BLIŻ, DLA TERENÓW W PÓLNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w treści uchwały, nie przewiduje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, w związku z czym Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.).

WYROK

Orzeczenie nieprawomocne

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2015r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia WSA Mieczysław Górkiewicz
Sędziowie: Sędzia WSA Ireneusz Dukiel
Sędzia WSA Alicja Palus (spr.)
Protokolant starszy sekretarz sądowy Anna Biłous

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 17 marca 2015r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 26 czerwca 2014 r. nr XLV/481/14
w przedmiocie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Baranowice - Bliż, dla terenów w północno-wschodniej części
obrębu

- I. **stwierdza nieważność § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2 we fragmencie „w zakresie określonym przez organ konserwatorski”, § 11 ust. 1 pkt 4 lit. a oraz ust. 2 pkt 4 lit. b zaskarżonej uchwały;**
- II. **stwierdza, że zaskarżona uchwała w zakresie opisanym w punkcie pierwszym wyroku nie podlega wykonaniu;**
- III. **zasądza od Gminy Miejskiej w Kątach Wrocławskich na rzecz Wojewody Dolnośląskiego kwotę 240 zł (słownie: dwieście czterdzieści zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.**



Na oryginalne właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Maada Minkisiewicz

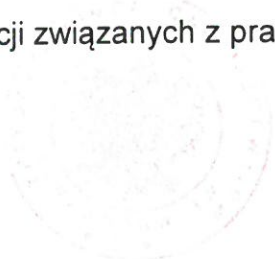
UZASADNIENIE

Wojewoda Dolnośląski, działając jako organ nadzoru, złożył na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2012 r., poz. 270 ze zm.) skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 czerwca 2014 r. (Nr XLV/481/14) w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliż, dla terenów w północno – wschodniej części obrębu.

W petitum skargi skarżący wniósł o stwierdzenie nieważności § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2 we fragmencie „w zakresie określonym przez organ konserwatorski”, § 11 ust. 1 pkt 4 lit. a oraz ust. 2 pkt 4 lit. b, a także zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu Wojewoda w pierwszej kolejności wyjaśnił, że z uwagi na upływ terminu do wydania rozstrzygnięcia nadzorczego koniecznym było złożenie niniejszej skargi, gdyż w toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm., dalej jako „u.p.z.p.”), w związku z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.), a także art. 19 ust. 3, art. 31 ust. 1a i ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568 ze zm. - w brzmieniu obowiązującym na dzień podjęcia uchwały).

Precyzując powyższe Wojewoda wskazał, że w § 7 uchwały określono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W pkt 1 tego paragrafu ustalono ochronę stanowiska archeologicznego 3/74 AZP 81-27 w granicach, którego obowiązuje nakaz, iż „zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych” (lit. a). Natomiast w pkt 2 ustalono w granicach obszaru objętego zmianą planu strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której obowiązuje „wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi”.



Uprawnienie Rady Miejskiej do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wynikające z art. 15 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p., musi być oceniane w kontekście art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z jego brzmieniem osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować:

1) roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo

2) roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego

-jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków (ust. 1a). Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa wyżej, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny (ust. 2).

Zdaniem Wojewody uregulowanie drogą ustawową kwestii obowiązków, jakie ciążą na osobach, które będą prowadziły prace ziemne w granicach stanowiska archeologicznego, jest równoznaczne z wyłączeniem tej materii z kompetencji organu stanowiącego gminy. Oczywiście jakkolwiek ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymienia wśród obligatoryjnych elementów planu miejscowego, to jednak upoważnienie takie powinno być realizowane poprzez wprowadzenie własnych ustaleń i nie może uzasadniać powtarzania przepisów ustawowych. Jeżeli bowiem określone normy znajdują się w akcie wyższego rzędu, to należą one do kompetencji ustawodawcy i nie mogą stanowić materii ponownej regulacji w akcie prawa miejscowego, co znajduje swoje uzasadnienie w postanowieniach rozporządzenia Prezesa Rady

Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. z 2002 r. nr 100 poz. 908).

Oceniając zgodność z prawem § 7 pkt. 2 uchwały Wojewoda zwrócił uwagę na to, iż zgodnie z art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków. Z powyższego wynika możliwość wprowadzenia w planie miejscowym takich regulacji, które w ustanowionej strefie konserwatorskiej będą zobowiązywały potencjalnych inwestorów do określonego zachowania. Ograniczenia stąd wynikające służyć mają ochronie znajdujących się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zabytków. Przyznane organowi planistycznemu uprawnienie nie może być jednak realizowane w ten sposób, że zobowiązanym do wprowadzenia zakazów i nakazów, o których mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami miałby być inny organ, wskazany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca wyraźnie bowiem wskazuje, że w strefie ochrony konserwatorskiej mogą obowiązywać ograniczenia, zakazy i nakazy, ustanowione i określone w planie miejscowym, a więc wprowadzone w trybie, jaki przewiduje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez organ stanowiący gminy.

Wobec powyższego zadaniem Wojewody za niezgodny z art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami należy uznać § 7 uchwały w takiej części, w jakiej zobowiązano organ konserwatorski do określenia zakresu badań archeologicznych, niezbędnych do przeprowadzenia w strefie ochrony konserwatorskiej. Brak jest bowiem prawnej możliwości scedowania na inny organ upoważnienia do dookreślenia ograniczeń, zakazów i nakazów, jakie powinny obowiązywać na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, a właśnie w taki sposób należałoby rozumieć kwestionowany fragment § 7 kontrolowanej uchwały. Ponadto, skarżący zauważył, że brak jest uprawnień ze strony Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich do nakładania jakichkolwiek zadań na organ konserwatorski w drodze wydawanych przez siebie aktów. Zadania te wynikają wprost z ustawy o ochronie

zabytków i opiece nad zabytkami i tylko one stanowią podstawę działań konserwatora.

Ustosunkowując się do wyjaśnień udzielonych w toku postępowania przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie Wojewoda wyjaśnił, że ocena kwestionowanych przepisów uchwały nie może być zależna od ewentualnego stanowiska organu uzgadniającego. Jedynym jej kryterium jest bowiem zgodność z przepisami ustawowymi.

Motywuując z kolei zasadność stwierdzenia nieważności § 11 ust. 1 pkt 4 lit. a oraz § 11 ust. 2 pkt 4 lit. b zaskarżonej uchwały Wojewoda podał, że w pierwszym z przepisów w ramach ustaleń dotyczących zasad i standardów zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujących na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1MN i 2MN, dopuszczono lokalizację maksymalnie jednego towarzyszącego budynku usługowego na działce, zaś w drugiej z wymienionych regulacji wprowadzono jako zasadę i standard zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1M, dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego towarzyszącego budynku produkcyjnego na działce. Kwestionowane przepisy podjęte zostały w oparciu o art. 15 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. Ponadto, nie bez znaczenia był tu art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p., zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Uwzględniając wymóg określenia zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego organowi stanowiącemu jednostki samorządowej przyznano szereg instrumentów, mających służyć realizacji tego założenia, takich jak na przykład określenie w planie miejscowym maksymalnej powierzchni, intensywności czy wysokości zabudowy (art. 15 ust. 2 ustawy w zw. z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Zapobieganiu nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy służy również fakultatywna kompetencja przewidziana w przepisie art. 15 ust. 3 pkt 10 u.p.z.p., zgodnie z którym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Zdaniem Wojewody w zakwestionowanych przez niego postanowieniach uchwały wprowadzono ograniczenia, które stanowią nieuzasadnioną ingerencję w sferę wykonywania prawa własności. Przejawia się ona tym, że właściciel nieruchomości po wybudowaniu jednego budynku nie będzie miał możliwości dalszej zabudowy, nawet wówczas gdy zabudowa pozostałej części działki miałaby spełniać wszystkie zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określone w miejscowym planie. Tymczasem przepisy ustawy, przyznające gminie uprawnienie do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej nie mają charakteru arbitralnego, z uwagi na co niedopuszczalna jest dowolność ustaleń zawartych w planie miejscowym. Przywołując art. 64 ust. 3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji RP, jak też brzmienie art. 4 ust. 1 i art. 6 ust. 1 u.p.z.p. Wojewoda wskazał, że wprawdzie władztwo planistyczne oparte jest na ustawowym umocowaniu do wprowadzania ograniczeń w konstytucyjnie chronionych prawach jednostki, jednak własność może być ograniczona tylko w zakresie w jakim nie narusza to istoty tego prawa, a każde ograniczenie musi być poparte konkretnym przepisem ustawy. Wprowadzenie w planie wszelkich ograniczeń w wykonywaniu prawa własności musi znajdować uzasadnienie w istnieniu celu publicznego, którego osiągnięcie nie jest możliwe poprzez zastosowanie metod o niższym stopniu ingerencji w uprawnienia jednostki.

Zdaniem skarżącego w niniejszej sprawie doszło do naruszenia proporcji pomiędzy uzasadnionym interesem publicznym a uprawnieniem jednostki, które to polega na nieuzasadnionym i koniecznym z punktu widzenia wyznaczonego celu publicznego ograniczeniu prawa własności. W ocenie Wojewody w analizowanej sytuacji potrzeby wspólnoty lokalnej są możliwe do zrealizowania przy użyciu narzędzi kreowania ładu przestrzennego wyrażonych wprost w art. 15 ust. 2 u.p.z.p. oraz § 4 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym cel kształtowania ładu przestrzennego czy zapewnienia prawidłowego sposobu zagospodarowania terenu może być realizowany bez konieczności wprowadzenia dodatkowej regulacji, ograniczającej użytkowanie terenu, polegającej na dopuszczeniu budowy tylko jednego budynku usługowego czy produkcyjnego na jednej działce.

Ponadto, Wojewoda zauważył, że poprzez ustanowiony zakaz może dojść do sytuacji, w której gmina zmusza niejako inwestora do dokonania podziału działki

przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, w celu umożliwienia dodatkowej zabudowy na posiadanej nieruchomości. Działanie takie stanowi dodatkowe obciążenie dla właściciela gruntu nie będąc jednocześnie gwarancją zachowania ładu przestrzennego na danym terenie.

W odpowiedzi Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uznała skargę Wojewody dzielając w całości zaprezentowaną przez niego argumentację. Nadmienila przy tym, że postanowienia § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2 we fragmencie „w zakresie określonym przez organ konserwatorski” zostały sformułowane na wniosek Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a intencją lokalnego prawodawcy była ochrona zabytków znajdujących się w granicach obszaru opracowania. Z kolei postanowienia § 11 ust. 1 pkt 4 lit. a oraz ust. 2 pkt 4 lit. b miały na celu poprawne oszacowanie chłonności terenu oraz określenie zapotrzebowania w wodę i ilość odprowadzanych ścieków oraz odpadów komunalnych, jak również szacunkową ilość pojazdów samochodowych i związaną z tym przepustowość poszczególnych dróg obsługujących dany teren.

Na rozprawie wyznaczonej na dzień 17 marca 2015 r. pełnomocnik skarżącego oświadczyła, że popiera skargę i wnioski w niej zawarte.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Wyjaśniając przesłanki podjętego rozstrzygnięcia, na wstępie należy podkreślić, że zgodnie z art. 1 § 1 i § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (*Dz.U. Nr 153, poz. 1269 z późn. zm.*), sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości poprzez kontrolę działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem.

Wykonywana przez sądy administracyjne kontrola administracji publicznej obejmuje orzekanie w sprawach skarg na akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej oraz na akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, inne niż określone w pkt 5, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej (*art. 3 § 1 w związku z § 2 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz.U. z 2012 r., poz. 270 ze zm., dalej p.p.s.a.*).

Po myśli art. 147 § 1 p.p.s.a., Sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i 6, stwierdza nieważność tej uchwały lub aktu w całości lub w części albo stwierdza, że zostały wydane z naruszeniem prawa, jeżeli przepis szczególny wyłącza stwierdzenie ich nieważności.

W rozpoznawanej sprawie ze względu na przedmiot zaskarżenia, którym jest uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sąd uwzględnić musiał również regulację szczególną zawartą w art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz.U. z 2012 r., poz. 647 ze zm., dalej u.p.z.p.*) zgodnie, z którą nieważność aktu powoduje również naruszanie zasad sporządzania planu miejscowego lub istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Istotne jest także to, że w stanowieniu aktów prawa miejscowego organy samorządu terytorialnego związane są ramami stworzonymi przez ustawy. Akty powyższe są aktami o charakterze podustawowym, a zatem są stanowione na podstawie upoważnień ustawowych, nie mogą wykroczać poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, czynić wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań, a także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W doktrynie występuje przekonanie, że prawo miejscowe ma charakter wyłącznie wykonawczy w stosunku do ustaw. W Konstytucji RP próżno bowiem szukać delegacji prawotwórczych dla organów samorządowych. A zatem trafna jest teza, że samorząd terytorialny nie posiada pozycji autonomicznej, lecz jest jedynie formą zdecentralizowanej administracji (*por. W. Kisiel, Ustrój samorządu terytorialnego w Polsce, Warszawa 2003, s. 84*). Decentralizacja procesu tworzenia przepisów wykonawczych do ustaw, w postaci prawa miejscowego, zakłada co prawda różnicowanie ich treści, ale to różnicowanie może sięgnąć do granic wyznaczonych przez prawo (*por. D. Dąbek, Prawo miejscowe, Warszawa 2007, s. 259*).

Kontroli tutejszego Sądu podlegała uchwała Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 czerwca 2014 r. (Nr XLV/481/14) w przedmiocie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Baranowice – Bliź, dla terenów w północno-wschodniej części obrębu. Oceniając powyższą uchwałę pod względem legalności Sąd uznał, że zaskarżone i wskazane w petitum skargi przez Wojewodę Dolnośląskiego postanowienia zostały podjęte z naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego, przez które należy rozumieć wartości i

merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawniony organ, które dotyczą problematyki związanej ze sporządzaniem planu, a więc dotyczące zawartości aktu planistycznego (część tekstowa i graficzna, inne załączniki), podjętych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej.

W § 7 określając zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, lokalny prawodawca w pkt 1 lit. a przyjął, że ustala się ochronę stanowiska archeologicznego 3/74 AZP 81-27, w granicach którego zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, natomiast w pkt 2 Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uregulowała, że „w granicach obszaru objętego zmianą planu, ustala się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, w granicach której obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi”.

W ocenie Sądu zasadnie skarżący organ nadzoru zarzucił, iż § 7 pkt 2 we fragmencie „w zakresie określonym przez organ konserwatorski” narusza przepis art. 19 ust. 3 wskazywanej wcześniej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obligujący organ uchwałodawczy gminy do ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb, stref ochrony konserwatorskiej, obejmujących obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Z takiego unormowania wynika legalna możliwość kształtowania sposobu zachowania się potencjalnych inwestorów w ustanowionej aktem planistycznym strefie konserwatorskiej poprzez wprowadzenie konkretnych nakazów, czy zakazów „ograniczających swobodę czy dowolność zachowań w celu ochrony zabytków znajdujących się w uprzywilejowanej strefie konserwatorskiej. Należy przy tym uznać, że skoro źródłem ograniczeń w zakresie działań potencjalnych inwestorów w chronionej strefie konserwatorskiej mogą być wyłącznie ustalenia przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, to konsekwentnie uprawnionym do dokonywania tych ograniczeń w sposób określony ustawą o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w trybie uregulowanym tym aktem jest wyłącznie organ planistyczny.

Ustawodawca nie upoważnił żadnego innego organu do realizowania uprawnienia w omawianym powyżej zakresie tzn. do określania zachowań wymaganych w strefie ochrony konserwatorskiej, ani też nie upoważnił organu stanowiącego gminy do scedowania swoich uprawnień na organ konserwatorski, czy jakkolwiek inny.

Należy zatem uznać racje Wojewody Dolnośląskiego zarzucającego, że wynikającą z treści § 7 pkt 2 w przywołanym fragmencie, a dotyczącą inwestycji związanych z pracami ziemnymi powinnośc przeprowadzenia badań archeologicznych można zakwalifikować jako nakaz dozwolony przepisem art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ale nie można korzystając z niedozwolonej subdelegacji upoważnić organu konserwatorskiego do kształtowania i konkretyzowania ograniczeń zachowań potencjalnych inwestorów w strefie ochrony konserwatorskiej poprzez określenie zakresu badań archeologicznych, których przeprowadzenie jest wymagane w granicach tej strefy.

Sąd podziela również ocenę Wojewody Dolnośląskiego, uznającego, że organ stanowiący gminy nie jest uprawniony do modyfikowania treści ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w zakresie, w jakim określa ona zadania organu konserwatorskiego i stanowi podstawę jego działań poprzez ustalenie w podejmowanych aktach prawa lokalnego obowiązków organu konserwatorskiego nie uregulowanych i nie uwzględnionych w powołanej powyżej ustawie.

Działanie takie jest nadto nie do pogodzenia z określoną w art. 7 Konstytucji zasadą legalizmu, wedle której organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Oznacza to, że gmina wykonując we własnym imieniu i na własną odpowiedzialność zadania publiczne z jednej strony ma zagwarantowaną samodzielność, która podlega ochronie, ale z drugiej strony granicą tejże samodzielności jest sprzeczność z prawem, a zatem działanie - co do swej istoty - inne, niż określa to obowiązujący przepis. Samodzielność gminy może być bowiem realizowana tylko w granicach dozwolonych prawem, co w procedurze planistycznej przejawia się tym, że wobec hierarchiczności źródeł

prawa plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego nie może regulować materii należących do aktów wyższego rzędu i nie może być z nimi niezgodny.

Mając na względzie powyższe nie sposób także nie podzielić twierdzeń Wojewody co do konieczności stwierdzenia nieważności § 7 pkt 1a. Przepis ten statuuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w sytuacji gdy zamierzenie inwestycyjne związane jest z pracami ziemnymi. Wprowadzenie przez radę gminy kontrolowanego zapisu, stanowi bezsprzecznie naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 28 ust. 1 u.p.z.p.) oraz zasad techniki prawodawczej określonych rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. Kwestionowany zapis uznać należy za niezgodną z prawem modyfikację postanowień ustawowych, a dokładniej art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który statuuje zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, jakie należy przeprowadzić w związku z realizacją zamierzenia inwestycyjnego. Uregulowanie bowiem drogą ustawową kwestii obowiązków, jakie ciążą na osobach, które będą prowadziły prace ziemne w granicach stanowiska archeologicznego jest równoznaczne z wyłączeniem tej materii z kompetencji organu stanowiącego gminy. Oczywiście za jedną z form ochrony zabytku uznaje się ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednakże ochrona taka musi być spójna z regulacją ustawową, a nadto winna mieć uzasadnienie w przepisach upoważniających do jej podjęcia. Nie może także zostać uznane za uzasadniające zawarcie niniejszego unormowania w treści planu wyjaśnienie strony przeciwnej odnośnie do wypełnienia realizacji wymogów, wynikających z uzgodnienia Wojewódzkiego Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków.

Sąd uznał również za uzasadniony sformułowany przez skarżącego zarzut względem § 11 ust. 1 pkt 4 lit. a oraz ust. 2 pkt 4 lit. b kontrolowanej uchwały. Powyższe regulacje zawarte zostały wśród postanowień dotyczących przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla obszarów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN i 2MN oraz 1M. W pierwszej regulacji lokalny prawodawca dla terenu zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej dopuścił lokalizację maksymalnie jednego towarzyszącego budynku usługowego na

działce, natomiast w drugim z przywołanych przepisów wskazał, że dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz zagrodowej z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego towarzyszącego budynku produkcyjnego na działce. Postanowienia te – jak zasadnie zauważył Wojewoda – zostały podjęte z istotnym naruszeniem prawa. W tym kontekście należy przede wszystkim wyjaśnić, że z art. 3 ust. 1 u.p.z.p. wynika wola ustawodawcy pozostawienia organom uprawnienia do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego przy jednoczesnym jednak obowiązku przestrzegania reguł stanowienia prawa. Zgodnie bowiem z przywołanym już art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa, co też przesądza, że samodzielność gminy istnieje tylko w granicach prawa. Przyznanie więc gminie władztwa planistycznego nie oznacza, że sposób i tryb kształtowania ładu przestrzennego pozostawiony został wyłącznemu uznaniu gminy. Przeciwnie - uchwała rady gminy o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, który jak wynika z art. 87 ust. 2 Konstytucji RP jest źródłem prawa, choć jego obowiązywanie jest ograniczone pod względem terytorialnym do obszaru gminy. Uchwała taka, jako akt podjęty w ramach upoważnienia ustawowego, udzielonego gminie do tworzenia aktów prawa miejscowego, musi respektować postanowienia aktów prawnych powszechnie obowiązujących wyższego rzędu oraz wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych. Poszanowanie to oznacza również, że interpretacja przepisów prawa miejscowego nie może dokonywać się w oderwaniu od zapisów innych aktów prawa powszechnie obowiązującego (*por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 31 marca 2009 r., sygn. akt II OSK 430/08*), w tym art. 2, art. 21 ust. 1 i 64 ust. 3 Konstytucji RP. Oczywistym jest przy tym, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może wkraczać w sferę prawa własności, wprowadzając nie tylko możliwość, ale i zakaz zabudowy nieruchomości, lub też to ograniczając. Jednakże samodzielność gminy w tejże materii nie może niweczyć praw indywidualnych. Przepis z art. 1 ust. 2 u.p.z.p. nakazuje bowiem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnić nie tylko wymagania ładu przestrzennego oraz potrzeby interesu publicznego, ale również nakazuje respektować prawo własności.

Zakwestionowane przez skarżącego regulacje ograniczające prawo zabudowy nieruchomości stanowią wyraz przekroczenia przez gminę władztwa planistycznego. Za zasadnością ich wprowadzenia nie może bowiem przemawiać prezentowana przez organ argumentacja, iż celem niniejszego przepisu jest poprawne oszacowanie chłonności terenu, co ma przyczynić się do prognozowania zapotrzebowania w media wodno – kanalizacyjne oraz obsługę komunikacyjną terenu. W rozpatrywanym przypadku, analiza przedłożonej wraz ze skargą dokumentacji planistycznej nie pozwala przyjąć, że osiągnięcie powyżej wyrażonych zadań i celów nie będzie możliwe do uzyskania przy zastosowaniu ograniczeń w wykonywaniu prawa własności o niższym stopniu ingerencji w uprawnienia jednostki. Poza ogólnym sformułowaniem zadań, jakie przepisy prawa nakładają na wspólnotę samorządową jaką jest Gmina, nie wykazano, że w tym konkretnym przypadku, potrzeby wspólnoty lokalnej nie będą możliwe do zrealizowania przy użyciu narzędzi służących kreowaniu ładu przestrzennego, które wynikają wprost z art. 15 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 pkt 10 u.p.z.p. Ponadto - jak słusznie zauważył skarżący – ustanowienie niniejszego zakazu może prowadzić do sytuacji, w której inwestor będzie zmuszony do dokonania podziału działki przed uzyskaniem pozwolenia na budowę w celu umożliwienia dodatkowej zabudowy na posiadanej nieruchomości. Działanie takie stanowi jednak niczym nieuprawnione obciążenie i ograniczenie dla właściciela gruntu, nie będąc jednocześnie gwarancją zachowania ładu przestrzennego.

Mając na względzie przedstawione powyżej okoliczności Wojewódzki Sąd Administracyjny stosownie do przepisu art. 147 § 1 p.p.s.a. orzekł jak w sentencji. Klauzula zawarta w pkt II wyroku wynika z obowiązku zastosowania przez Sąd przy orzekaniu o uwzględnieniu skargi przepisu art. 152 p.p.s.a., a orzeczenie o kosztach postępowania uzasadnione jest treścią art. 200 p.p.s.a., zgodnie z którym w razie uwzględnienia skargi przez sąd pierwszej instancji przysługuje skarżącemu od organu, który wydał zaskarżony akt lub podjął zaskarżoną czynność albo dopuścił się beczynności lub przewlekłego prowadzenia postępowania, zwrot kosztów postępowania niezbędnych do celowego dochodzenia praw.

Za tak określone koszty Sąd uznał koszty związane z udziałem pełnomocnika skarżącego organu, określone taryfowo.



Na oryginale własne podpisy
Za zgodność z oryginałem
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Magda Minkisiewicz

