

**UCHWAŁA NR XXXVI/378/13
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 26 września 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej i Mireckiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012 poz. 647), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich nr IX/72/11 z dnia 27 maja 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej i Mireckiego oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie” uchwalonym przez Radę Miejską w Kątach Wrocławskich uchwałą nr XXV/234/12 z 27 września 2012r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej i Mireckiego, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym miasta Kąty Wrocławskie.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o których mowa w §1 ust 2.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W obszarze objętym planem nie wystąpiły: dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 6) granica strefy OW ochrony konserwatorskiej oraz obszaru wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych;
- 7) obszary tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie, których przebieg nie może ulec zmianie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie wydzielone liniami rozgraniczającymi, które powinno przeważać na danym terenie;
- 4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynku;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej budynków znajdujących się działce;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 7) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, na których musi być usytuowane min. 80% długości frontowej ściany zabudowy; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 8) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną, garaże, budynki gospodarcze, małą architekturę, zieleni oraz ogrodzenia.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę OW ochrony konserwatorskiej oraz obszar wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, w granicy wskazanej na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 w sytuacji prowadzenia prac ziemnych, badania archeologiczne należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami KDL1, KDL2, KDD1, KPR1 w których:

- 1) dopuszcza się zieleń, obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) nie dopuszcza się nośników reklamowych i tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

2. W zakresie warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, ustala się stosować wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wynikających ze strefy sanitarnej od cmentarza leżącego poza obszarem objętym planem, ustala się w w/w strefie stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

3. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się, w całym obszarze objętym planem, dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 2) wyznacza się obszary tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania oznaczone symbolami a, b i c, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w poszczególnych obszarach wskazanych w pkt 2 ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych przebiegających przez te obszary.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2 ustala się:
 - a) minimalną wielkość działki i minimalną szerokość frontu działki odpowiednio:
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2 - 700m² i 16m,
 - dla terenów oznaczonych symbolami MU1, MU2- 1500m² i 20m,
 - dla pozostałych terenów - 1m² i 1m,
 - b) kąt pomiędzy 45° a 135° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
 - c) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - d) dopuszcza się odstępnie od ustaleń dotyczących minimalnych szerokości frontów dla działek narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy; w takim przypadku należy zapewnić każdej działce bezpośredni zjazd indywidualny, o minimalnej szerokości 4,5m, na drogę publiczną lub wewnętrzną.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki mieszkalne na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MU1, z zastrzeżeniem pkt 2, można lokalizować na działkach budowlanych o minimalnej powierzchni:
 - a) 700m² - dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 450m² - dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 250m² - dla zabudowy szeregowej,
- 2) w terenach wskazanych w pkt 1 na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 700m² - dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 450m² - dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 250m² - dla zabudowy szeregowej,
- 3) budynki mieszkalne na terenie oznaczonym symbolem MU2, z zastrzeżeniem pkt 4, można lokalizować na działkach budowlanych o minimalnej powierzchni:
 - a) 700m² - dla zabudowy wolno stojącej,

- b) 450m² - dla zabudowy bliźniaczej,
- 4) w terenie wskazanym w pkt 3 na jeden lokal mieszkalny musi przypadać część działki budowlanej, na której będzie lokalizowany, o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 700m² - dla zabudowy wolno stojącej,
 - b) 450m² - dla zabudowy bliźniaczej,
- 5) samodzielne budynki usługowe na terenach oznaczonych symbolami MU1, MU2 można lokalizować na działkach o minimalnej powierzchni 1000m²;
- 6) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych, z wykluczeniem obiektów telekomunikacyjnych.

6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnych obciążeń środowiska naturalnego poza granicami nieruchomości, dla której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) ustala się zakaz powodowania zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 319 „Subzbiornik Prochowice - Środa Śląska”;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami, w tym surowcami wtórnymi;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MU1, MU2 – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) każdej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) jeżeli działka sąsiaduje z więcej niż jedną drogą to dostęp do niej należy zapewnić z drogi o niższej klasie;
- 3) działkom narożnym lub zlokalizowanym w drugiej linii zabudowy należy zapewnić bezpośredni zjazd indywidualny, o minimalnej szerokości 4,5m, na drogę publiczną lub wewnętrzną;
- 4) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu, dla których:
 - a) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 10m,
 - b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m,
 - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5m x 5m,
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia:
 - a) min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 lokal mieszkalny,
 - b) min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
- 6) należy dążyć do ograniczania liczby zjazdów na tereny przyległe do dróg publicznych;
- 7) należy zapewnić połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów odpowiadającym parametrom układu zewnętrznego.

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 2, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci innymi terenami;
- 4) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów odpowiadającym parametrom układu zewnętrznego.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się przebiegi sieci magistralnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do sieci kanalizacji deszczowej.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się skablowanie istniejącej sieci średniego napięcia;
- 2) ustala się zasilanie siecią średniego lub niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się przebieg sieci wysokiego napięcia;
- 4) ustala się zakaz słupowych stacji transformatorowych;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 9. 1. Dla terenów MN1, MN2 ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
 - a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) obiektów towarzyszących,
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla formy wolno stojącej na 35% powierzchni działki,
 - b) dla formy bliźniaczej na 35% powierzchni działki,
 - c) dla formy szeregowej na 50% powierzchni działki,
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na:
 - a) 50% dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej,
 - b) 30% dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,

- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla formy wolno stojącej i bliźniaczej od 0,1 do 0,45,
 - b) dla formy szeregowej od 0,1 do 1,
- 5) ustalenia pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 6) dla budynków mieszkalnych:
- a) ustala się maksymalną wysokość na 9m,
 - b) ustala się minimalne gabaryty budynków na 6m x 6m,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
- 7) dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) ustala się maksymalną wysokość na 5m,
 - b) ustala się minimalne gabaryty budynków na 2m x 2m,
 - c) dopuszcza się formę podziemną,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę.

§ 10. 1. Dla terenu MU1 ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) zabudowy usługowej w formie wolno stojącej, dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny,
 - c) obiektów towarzyszących,
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,1 do 0,5;
- 5) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych:
- a) ustala się maksymalną wysokość na 10m,
 - b) ustala się minimalne gabaryty budynków na 6m x 6m,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
- 6) dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) ustala się maksymalną wysokość na 5m,
 - b) ustala się minimalne gabaryty budynków na 2m x 2m,
 - c) dopuszcza się formę podziemną,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę.

§ 11. 1. Dla terenu MU2 ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) zabudowy usługowej w formie wolno stojącej, dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny,
 - c) obiektów towarzyszących,
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na 30% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,1 do 0,5;
- 5) dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość na 10m,
 - b) ustala się minimalne gabaryty budynków na 6m x 6m,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików,
- 6) dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość na 5m,
 - b) ustala się minimalne gabaryty budynków na 2m x 2m,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę.

§ 12. 1. Dla terenu KDL1 ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg lokalnych, publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m, z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się dwustronne chodniki.

§ 13. 1. Dla terenu KDL2 ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg lokalnych, publicznych.

2. Teren KDL2 stanowi trójkąt widoczności o wymiarach 10m x 10m drogi leżącej poza obszarem objętym planem.

§ 14. 1. Dla terenu KDD1 ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg dojazdowych, publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m, z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się min. jednostronny chodnik.

§ 15. 1. Dla terenów KDW1 ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, z lokalnymi poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) w sytuacji innego zagospodarowania niż wskazano w pkt 2:
 - a) ustala się min. szerokość jezdni na 5,5m,
 - b) ustala się min. jednostronny chodnik.

§ 16. 1. Dla terenów KDW2, KDW3 ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych.

2. Tereny K.DW2, K.DW3 stanowią trójkąty widoczności o wymiarach 5m x 5m dróg leżących poza obszarem objętym planem.

§ 17. 1. Dla terenu KPR1 ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg pieszo-rowerowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 2,5m;
- 2) ustala się zagospodarowanie drogi w postaci ciągu pieszo-rowerowego.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10%.

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

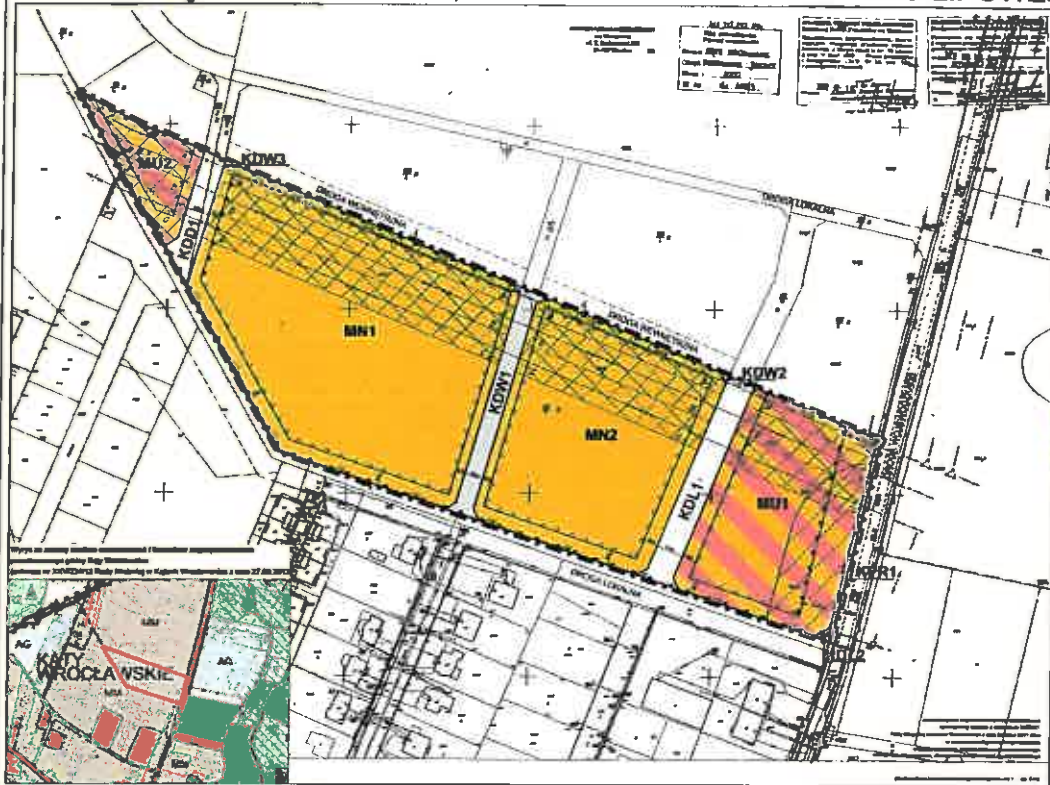
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

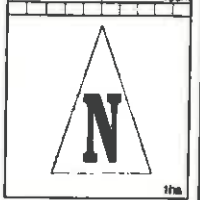


Zofia Kozińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 MIASTA KĄTY WROCŁAWSKIE, DLA TERENÓW W REJONIE ULIC LIPOWEJ I MIRECKIEGO



RYSUNEK PLANU
 SKALA 1 : 1 000
 ZAŁĄCZNIK NR 1



LEGENDA

	MN1	tereny pod zabudowę mieszkaniową jedynostanowiskową
	MN2	tereny pod zabudowę mieszkaniową wielostanowiskową
	KDL1	tereny pod zabudowę usługową
	KDL2	tereny pod zabudowę usługową
	KOW1	tereny pod zabudowę usługową
	KOW2	tereny pod zabudowę usługową
	KPR1	tereny pod zabudowę usługową

ERWU

PRZEWODNICZĄCA
 Rady Miejskiej w Kątach Wr
Zofia Kozinska
 Zofia Kozinska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/378/13

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 26 września 2013 r.

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej i Mireckiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie dróg gminnych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Zofia Kozirńska



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/378/13
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 26 września 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 24 kwietnia 2012 r., poz. 647) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej i Mireckiego, w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Zofia Kosińska



UZASADNIENIE

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich w dniu 27 maja 2011r. podjęła uchwałę nr IX/72/11 sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej i Mireckiego. Uchwała poprzedzona została przeprowadzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Obszar objęty planem miejscowym obejmuje tereny o pow. ok. 5ha w obrębie miasta Kąty Wrocławskie.

Projekt planu miejscowego sporządzono zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie. Studium w obszarze objętym planem wskazuje tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej. Dominującym przeznaczeniem wskazanym w sporządzonym planie miejscowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Wprowadzono również tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i tereny dróg. Plan ten zmienia w części plan miejscowy uchwalony uchwałą nr XXXII/267/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996r. ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego z 1997r. Nr 3 poz. 34.

Procedura sporządzenia planu przeprowadzona została zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012 poz. 647 z późn. zm.). W wyniku ogłoszeń i obwieszczeń wpłynął jeden wniosek. Sporządzając projekt planu miejscowego dokonano rozpatrzenia wniosku. Wystąpiono o niezbędne opinie i uzgodnienia. Ze względu na objęcie planem miejscowym terenów miasta nie nastąpiła konieczność wystąpienia z wnioskiem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obszar objęty planem nie obejmuje terenów leśnych. Wyłożono projekt planu do publicznego wglądu i przeprowadzono w tym czasie dyskusję publiczną. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, dlatego też nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięć i ponowienia w niezbędnym zakresie uzgodnień.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej i Mireckiego przedstawia się Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich celem uchwalenia.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
50-126 Wrocław, ul. Św. Mikołaja 78/79

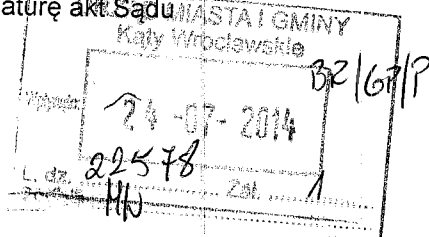
WYDZIAŁ II

Wydział Informacji Sądowej - tel. 71 316-0-257

Dnia 22 lipca 2014 r.

Sygn. akt II SA/Wr 129/14

W odpowiedzi należy podać
sygnaturę akt Sąd




Rada Miejska w Kątach Wrocławskich
ul. Rynek-Ratusz 1
55-080 Kąty Wrocławskie

DORĘCZENIE PRAWOMOCNEGO ORZECZENIA I ZWROT AKT

W wykonaniu zarządzenia z dnia 22 lipca 2014 r. sekretariat Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, przesyła w załączeniu odpis wyroku ze stwierdzeniem jego prawomocności wraz z uzasadnieniem w sprawie ze skargi Wojewody Dolnośląskiego oraz zwraca akta administracyjne nr: GP.7322-KWR.1-24.2011.

SPECJALISTA


Marta Klimczak

Załączniki:

1. odpis orzeczenia
2. akta administracyjne – 1 plik



ODPIS

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia WSA Ireneusz Dukiel
Sędziowie: Sędzia WSA Olga Białek (sprawozdawca)
Sędzia NSA Halina Kremis
Protokolant: Asystent sędziego Łukasz Cieślak

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 8 maja 2014 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 26 września 2013 r. nr XXXVI/378/13
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Lipowej i Mireckiego

- I. stwierdza nieważność § 9 ust. 1 lit. a zaskarżonej uchwały we fragmencie „maksymalnie jednego”;
- II. stwierdza, że zaskarżona uchwała nie podlega wykonaniu w zakresie wskazanym w pkt I;
- III. zasądza od Gminy Kąty Wrocławskie na rzecz strony skarżącej kwotę 240 zł (słownie: dwieście czterdzieści złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania sądowego.

Sygn. akt 129/14 dnia 17 maja 2014 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w składzie:
sędzia WSA Olga Białek

na podstawie art. 169 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r.
prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi

(t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 270 ze zm.) stwierdza, że niniejsze
orzeczenie jest prawomocne od dnia 17 maja 2014 r.

Na oryginale właściwy podpis. **Mwienckamczak**
Za zgodność z oryginałem



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Magda Minkisiewicz

UZASADNIENIE

W dniu 26 września 2013 r. Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podjęła uchwałę Nr XXXVI/378/13 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie, dla terenów w rejonie ulic Lipowej i Mireckiego.

Wobec wątpliwości co do zgodności z prawem opisanej uchwały Wojewoda Dolnośląski powołując się na przepis art. 93 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t. jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 594) i art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 270 ze zm.), złożył skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu.

W skardze organ nadzoru wniósł o stwierdzenie nieważności § 9 ust. 2 pkt 1 lit. „a” we fragmencie: „maksymalnie jednego” uchwały z powodu istotnego naruszenia art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) - dalej: u.p.z.p. w zw. z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu jedyne zarzuty skargi, organ nadzoru wskazał, że w § 9 ust. 2 pkt 1 lit. „a” uchwały, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów MN1 i MN2 - wprowadzono ograniczenie w użytkowaniu terenu, polegające na dopuszczeniu lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce gruntu. W ocenie organu nadzoru stanowi to ograniczenie uprawnień przysługujących właścicielowi nieruchomości. W badanym przypadku, właściciel działki po wybudowaniu na niej jednego budynku nie będzie miał możliwości dalszej zabudowy. Realizacja inwestycji nie będzie możliwa nawet w razie, gdy przewidywana zabudowa pozostałej części działki miałyby spełniać wszystkie zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określone w miejscowym planie. Podnosząc powyższe wątpliwości organ nadzoru zwrócił uwagę na treść art. 4 ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z kolei w art. 6 ust. 1 u.p.z.p. stanowi, że

ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności *nieruchomości*. Jednocześnie wskazał, że w art. 64 ust. 3 Konstytucji RP podkreśla się, że: *Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności*. Ponadto, w art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. stanowi się również, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać prawo własności. Wobec powyższego organ nadzoru zauważył, że wprowadzenie władztwa planistycznego 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 prawa własności, a każde ograniczenie musi być poparte konkretnym przepisem ustawy.

Autor skargi podzielił stanowisko Burmistrza zawarte w piśmie z dnia 18 grudnia 2013 r., który podkreślił konieczność uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego jako podstawowej zasady w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego. Wskazał jednak, że organowi stanowiącemu jednostki samorządowej przyznano szereg instrumentów mających służyć realizacji tego założenia, takich jak na przykład określenie w planie miejscowym m.in. 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) – dalej: „r.M.I.”. 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. Podkreślono również, że 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. Wskazano, że kwestia ta stanowiła przedmiot rozważań sądów administracyjnych (por. wyrok NSA z dnia 9 lutego 2010 r., sygn. akt II OSK 1959/09).

Według Wojewody, w przypadku kwestionowanej uchwały doszło do nieuzasadnionej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przepisy ustawy przyznające gminie uprawnienie do samodzielnego kształtowania polityki przestrzennej nie mają bowiem charakteru arbitralnego, z uwagi na co

niedopuszczalna jest dowolność ustaleń zawartych w planie miejscowym. W niniejszej sprawie naruszenie proporcji pomiędzy uzasadnionym interesem publicznym a uprawnieniem jednostki polega na ograniczeniu prawa własności, które nie jest uzasadnione i niezbędne z punktu widzenia wyznaczonego celu publicznego. 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 r.M.I. W ocenie organu nadzoru, dla osiągnięcia celu, na który wskazał Burmistrz w piśmie z dnia 18 grudnia 2013 r. nie ma konieczności wprowadzenia dodatkowej regulacji ograniczającej użytkowanie terenu, polegającej na dopuszczeniu budowy tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej działce. Ponadto zauważono, 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 przekonaniu autora skargi, stanowisko przyjęte w sprawie znajduje potwierdzenie w wyroku WSA w Warszawie z dnia 27 września 2011 r., sygn. akt IV SA/Wa 132/11.

W odpowiedzi na skargę Burmistrz Kątów Wrocławskich wniósł o oddalenie skargi w całości. Odnosząc się do zarzutu skargi, autor odpowiedzi stwierdził, że organ nadzoru błędnie przyjął, że właściciel działki po wybudowaniu jednego budynku nie będzie miał możliwości dalszej zabudowy. Powołując się na wyniki analizy terenu i uwarunkowań miejscowych, w tym własnościowych, wskazał, że teren wskazany symbolem MN1 ma powierzchnię ok. 2,1 ha i obejmuje wyłącznie jedną działkę o nr 82/1. Teren wskazany symbolem MN2 ma powierzchnię ok. 1,3 ha i obejmuje dwie działki. Pierwszą nr 82/4 o powierzchni ok. 0,01 ha, zajęta przez teren MN2 i drugą nr 82/2 stanowiącą resztę terenu MN2 (ok. 1,29ha). Działki te stanowią własność jednego podmiotu i nie dokonano dla nich podziału nieruchomości. Ponadto objęte są jedną księgą wieczystą. Burmistrz zauważył, że właściciel tych działek interesował się zakresem prowadzonych prac planistycznych, nie wniósł jednak żadnych uwag do projektu planu. Dalej wskazał, że działki sąsiednie dla obszaru objętego przedmiotowym planem zabudowywane są jednym budynkiem mieszkalnym. Wskazał również, że na terenie MN1 można zlokalizować ok. 30 budynków mieszkalnych. Należy w tym celu dokonać podziału. Na terenie MN2 w analogicznej sytuacji może zaistnieć ok. 18 budynków mieszkalnych. W

świetle powyższego, Burmistrz uznał za nieuzasadniony zarzut braku możliwości wybudowania przez właściciela więcej niż jednego budynku. Odnosząc się do przywołanego w skardze wyroku WSA w Warszawie z dnia 27 września 2011 r., sygn. akt IV SA/Wa 132/11 wskazał natomiast, że każdy przypadek powinien być rozpatrywany odrębnie, bez podejmowania analogicznych działań. Poddając natomiast analizie treści przepisów, których strona skarżąca zarzuca istotne naruszenie, tj. art. 4 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 u.p.z.p., organ stwierdził, że wprowadzenie sporządzającego plan miejscowy wprowadzenie ograniczenia w ilości budynków na jednej działce jest spełnieniem jednego z wymogów określenia wskaźnika zagospodarowania terenu.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 3 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. jedn.: Dz. U. z 2012 r., poz. 270 ze zm.) sądy administracyjne sprawują kontrolę działalności administracji publicznej i stosują środki przewidziane w ustawie. W myśl art. 3 § 1 pkt 5, pkt 6 i pkt 7 powyższej ustawy kontrola działalności administracji publicznej obejmuje orzekanie w sprawach skarg na: 5) akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej; 6) akty organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków inne niż określone w pkt 5, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej; 7) akty nadzoru nad działalnością organów jednostek samorządu terytorialnego. Stosownie natomiast do treści art. 147 § 1 p.p.s.a. sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2 pkt 5 i pkt 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 myśl art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) - dalej: u.p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwał rady gminy w całości lub w części stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie. Natomiast w art. 15 ust. 1 u.p.z.p. określono zasadę, zgodnie z którą, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, sporządza projekt planu miejscowego, zawierający

część tekstową i graficzną zgodnie przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.

Wobec tak zakreślonej kognicji, kontrolując skarżoną uchwałę Sąd administracyjny stwierdził, że wskazany w skardze zarzut nieważności § 9 ust. 2 pkt 1 lit. a we fragmencie: „maksymalnie jednego” zaskarżonej uchwały jest - w odniesieniu do terenu MN1 i MN2 uzasadniony, ponieważ w tym zakresie postanowienia planu stanowią naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Niewątpliwie prawo własności, którego ochronę zapewniają przepisy art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji, nie jest prawem bezwzględnym i doznaje określonych ograniczeń. Dopuszcza je Konstytucja RP, stanowiąc w art. 64 ust. 3, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności. Z kolei stosownie do regulacji art. 31 ust. 3 Konstytucji – ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia.

Ograniczenia wykonywania prawa własności wynikają z przepisów wielu ustaw. W niniejszej sprawie istotne jest ograniczenie, wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 4 ust. 1 tej ustawy, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wyposażenie rady gminy w kompetencje do wiążącego określania treści prawa własności nieruchomości jest głównym atrybutem władztwa planistycznego gminy.

W myśl art. 6 ust. 1 u.p.z.p., ustalenia miejscowego planu kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Współkształtowanie przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z innymi przepisami prawa własności stanowi – przewidziane w art. 140 kodeksu cywilnego – przedmiotowe ograniczenie w sposobie wykonywania tego prawa. Trzeba jednak pamiętać, że każde ograniczenie prawa własności, powinno zostać

wyrażone w sposób maksymalnie precyzyjny, albowiem jest rozwiązaniem wyjątkowym w stosunku do zasady ochrony prawa własności.

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, czyli ustaw 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 NSA 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, 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 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 uwzględniać prawo własności. Koniecznym jest także wskazanie, że podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. Istota działania zasady wyważania przeciwstawnych interesów opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady: wyważania wartości interesów i rezultacie wyważenia. Nakaz wyważenia interesów jest w szczególności naruszony, jeżeli: nie doszło w ogóle do wyważenia interesów, do procesu wyważania nie zostały włączone wszystkie wymagające wyważenia interesy, bezpodstawnie przyjęto regułę dominacji któregośkolwiek rodzaju interesu bądź naruszono zasadę sprawiedliwości. Obowiązek rozważnego wyważenia interesów indywidualnych i interesu gminy łączy się z kolei nierozzerwalnie z nakazem rzetelnego i wszechstronnego wyjaśnienia i rozważenia okoliczności sprawy i wydania rozstrzygnięcia w zgodzie z obowiązującym porządkiem prawnym (por. wyrok NSA z dnia 31 maja 2010 r., sygn. akt II OSK 575/10).

W rozpoznawanej sprawie w § 9 ust. 2 pkt 1 lit. „a” uchwały - w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów MN1 i MN2 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), dopuszczono lokalizację na jednej działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.

W ocenie Sądu, za wprowadzeniem takiego ograniczenia nie może przemawiać argumentacja wskazana przez Burmistrza zarówno w odpowiedzi na skargę, jak i w piśmie z dnia 18 grudnia 2013 r., skierowanym do Wojewody w trakcie postępowania nadzorczego.

Wyposażenie danego podmiotu publicznego w uprawnienie do ingerencji w sferę prawa własności, w przypadku Gminy jest podyktowane względami wynikającymi z zagwarantowania jej realnych możliwości wykonywania zadań związanych z zaspokajaniem potrzeb lokalnej społeczności (por. także wyrok WSA w Olsztynie z dnia 1 sierpnia 2013 r., sygn. akt II SA/OI 296/13). W tym sensie należałoby zgodzić się, że do właściwego wypełniania takich zadań koniecznym staje się zarówno możliwość prognozowania, ale także wpływania na zmiany dotyczące charakteru i rodzaju planowanej zabudowy na obszarze Gminy. Podejmowane wówczas decyzje mogą bowiem determinować i bezpośrednio wpływać na możliwość prowadzenia prawidłowej gospodarki komunalnej na terenie Gminy, w tym w szczególności w sferze zapewnienia zapotrzebowania wodę i odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, czy też przepustowości układu komunikacyjnego na danym terenie. Niewątpliwie także do nałożonych na Gminę zadań, których prawidłowemu wypełnieniu służą regulacje prawne zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy zabezpieczenie danego terenu przed nadmierną i chaotyczną zabudową.

W rozpatrywanym przypadku, analiza przedłożonej wraz ze skargą dokumentacji planistycznej nie pozwala przyjąć, że osiągnięcie powyższych wyrażonych zadań i celów nie będzie możliwe do osiągnięcia 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, autor odpowiedzi na skargę nie wykazał, 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.

Za przesłanki, które pozwalałyby na wprowadzenie na terenach oznaczonych w planie symbolami MN1 i MN2 - w odniesieniu do jednej działki, możliwości zabudowy ograniczonej do jednego budynku mieszkalnego, a tym samym wprowadzenia konieczność przeprowadzania podziału nieruchomości, celem realizacji prawa własności w zakresie uprawnienia do zabudowy, nie mogą być uznane podnoszone w odpowiedzi na skargę okoliczności związane ze strukturą własnościową oraz prowadzeniem dla znajdujących się tam działek tylko jednej księgi wieczystej. Również, brak złożenia uwag przez właściciela terenu objętego postanowieniami planu miejscowego, nie pozbawia organu nadzoru kompetencji do kontrolowania zgodności z prawem podejmowanych przez Radę Miejska aktów prawa miejscowego. Zauważyć także należy, że wbrew stwierdzeniu zawartemu w odpowiedzi na skargę, przypisującemu organowi nadzoru podniesienie w skardze zarzut dotyczący braku możliwości wybudowania przez właściciela więcej niż jednego budynku na spornym terenie objętym planem, autor skargi wskazał jedynie, że wprowadzenie kwestionowanej regulacji „*zmusza niejako inwestora do dokonania podziału działki przed uzyskaniem pozwolenia na budowę*”. W tym sensie zgodzić się należy z organem nadzoru, że wprowadzenie takiej regulacji może okazać się niewystarczającą gwarancją służącą zachowaniu ładu przestrzennego. Jednocześnie można się jedynie domyślać, że lokalny prawodawca posługując się w treści § 9 ust. 2 pkt 1 uchwały pojęciem „działka”, rozumiał przez to działkę geodezyjną, a nie budowlaną. Rozważając kwestię narzędzi prawnych, którymi dysponuje Gmina dla ochrony ładu przestrzennego na danym terenie, nie można również nie zauważyć, że w zaskarżonej uchwale znajdują się regulacje, wprowadzające dla terenów MN 1 i MN 2 obowiązek utrzymania maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, jak też określające wysokość wskaźnika intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

W ocenie Sądu, wprowadzenie powyższych regulacji, biorąc pod uwagę argumentację zawartą w odpowiedzi na skargę, w sposób wystarczający służyć będzie wypełnianiu przez Gminę obowiązku uwzględniania w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego wymagań ładu przestrzennego. Gmina nie wykazała natomiast, aby bez wprowadzenia wskaźnika zagospodarowania terenu, w postaci określenia maksymalnej ilości budynków na jednej działce, nie było innej możliwości wpływania na gęstość zabudowy na terenach objętych planem lub też wprowadzone w planie regulacje w tym zakresie były niewystarczające.

Uwzględniając zatem całokształt okoliczności, jakie zaistniały w kontrolowanym przypadku, Gmina nie wykazała, aby w realiach tej konkretnej i indywidualnej sprawy, zamierzonej przez nią ochrony ładu przestrzennego, nie można byłoby inaczej zrealizować niż poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji na jednej działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego. Wprowadzone ograniczenie nie pozostaje zatem w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych przez Burmistrza celów ogólnospołecznych (ochrony ładu przestrzennego), dla osiągnięcia których je ustanowiono.

Wobec powyższego, kontrolując zaskarżoną uchwałę w zakresie wskazanym wyżej, Sąd stosownie do art. 147 § 1 p.p.s.a. Sąd stwierdził w pkt. 1 wyroku nieważność skarżonej uchwały w części dotyczącej § 9 ust. 2 pkt 1 lit. a zaskarżonej uchwały we fragmencie „maksymalnie jednego”. O wstrzymaniu wykonania zaskarżonej uchwały w zakresie wskazanym w pkt 1. wyroku orzeczono na podstawie art. 152 p.p.s.a. O kosztach postępowania sądowoadministracyjnego orzeczono w trybie art. 200 p.p.s.a.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Magda Minkiewicz