DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 maja 2019 r.

Poz. 3183

UCHWAŁA NR VII/119/19
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2018 r. poz. 994, ze zmianami), art. 3 i 20 ustawy z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), w związku z uchwałą nr XXXII/427/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka, zmieniona uchwałą nr XLV/574/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2018r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętej uchwałą nr XXXIX/513/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 22 lutego 2018 r. uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do 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.

Rozdział 1.

§ 2. 1. Plan obejmuje część obrębu Nowa Wieś Kącka, położoną na północ od istniejącej zabudowy wsi.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustalenia i oznaczenia planu

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, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV;

5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;

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

§ 4. Wyjaśnienie pojęć Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;

2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, balkony, galerie, werandy, zadaszenia wejściowe, rampy, podesty, schody zewnętrzne, tarasy bez podpiwniczenia i okapy, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m;

4) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;

5) wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy Prawo budowlane;

6) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – oznaczona symbolem MN/U;

3) teren infrastruktury technicznej - oznaczony symbolem TI;

4) powierzchniowe wody sródlądowe- oznaczone symbolem WS;

5) droga publiczna klasy dojazdowej - oznaczona symbolem KDD;

6) drogi wewnętrzne – oznaczona symbolem KDW.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojść, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy; z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:

1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. W granicach terenów MN ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej.

2) zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

1) na terenach MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej i krajobrazy kulturowe.

2. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

2) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do zabudowy historycznej wsi Nowa Wieś Kącka;

3) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zabytkowej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie;

4) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;

5) pokrycie dachów drobnoformatową dachówką w matowym kolorze ceglastym;

6) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie wsi;

7) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;

8) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu sidding);

9) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;

10) dopuszcza się lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów

11) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.

3. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej KDD obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

1) tereny górnicze;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

1) w granicach terenów MN:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 700 m^2;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 450 m^2;

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego = 250 m^2;

2) w granicach terenu MN/U:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 700 m^2;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 450 m^2;

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego = 250 m^2;

d) dla zabudowy usługowej = 500 m^2;

3) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 4 m^2.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:

1) w granicach terenów MN i MN/U:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 20 m;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 16 m;

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego = 6 m;

2) w granicach terenu MN/U dla zabudowy usługowej = 20 m;

3) w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną i parkingi = 2 m.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80^0 do 110^0.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20 kV, w odległości 3 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, w którego granicach obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,

3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Nie ustala się zakazu zabudowy ze względu na brak terenów i potrzeby takiego ustalenia.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy dojazdowej (KDD) i drogami wewnętrznymi (KDW);

2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;

3) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej terenów:

a) szerokość w liniach podziału geodezyjnego nie mniej niż 10 m,

b) szerokości jezdni nie mniej niż 5 m,

c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 m x 5 m,

d) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m.

4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,

b) dodatkowe 1 miejsce parkingowe na każde 40 m^2 powierzchni użytkowej usług związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,

c) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych,

d) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,

e) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna:

1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej przez tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U.

3) dopuszcza się realizację wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

4. Kanalizacja sanitarna:

1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków.

5. Kanalizacja deszczowa:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora lub do kanalizacji deszczowej;

2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;

2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym do sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;

10. Gospodarka odpadami:

1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14. Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 3MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;

2) infrastruktura techniczna;

3) parkingi;

4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) w granicach terenu 1MN: budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego, bliźniaczego lub szeregowego;

2) w granicach terenów 2MN i 3MN: budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego = 0,70;

4) wskaźniki powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35;

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego nie więcej niż 0,50;

5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:

a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniej niż 30%,

b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniej niż 25%,

c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego nie mniej niż 20%;

6) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego i bliźniaczego nie może przekraczać dwóch,

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego nie może przekraczać trzech,

7) geometria dachów:

a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,

b) budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;

8) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,

b) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

6. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) 700 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;

2) 450 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;

3) 250 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu szeregowego;

4) 4 m^2 pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach wolnostojących, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;

2) nieuciążliwa produkcja, składy, magazyny, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 7;

3) infrastruktura techniczna;

4) parkingi;

5) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego = 0,45;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego = 0,50;

- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej = 0,55;
- dla zabudowy usługowej = 0,50;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie więcej niż 0,30;

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie więcej niż 0,35;

c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie więcej niż 0,40;

d) dla zabudowy usługowej nie więcej niż 0,35;

4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:

a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego: nie mniej niż 30%,

b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego: nie mniej niż 25%,

c) w zabudowie mieszkaniowo-usługowej: nie mniej niż 25%,

d) w zabudowie usługowej: nie mniej niż 25%;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;

6) geometria dachów:

a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,

b) budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;

7) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,

b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

5. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) 700 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;

2) 450 m^2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;

3) 1500 m^2 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

4) 500 m^2 pod zabudowę usługową, nieuciążliwą produkcję, składy, magazyny;

5) 4 m^2 pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 18. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1TI.

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,20;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,10;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynku nie większa niż 5 m,

b) wysokość budowli w nie większa niż 8 m,

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających od strony południowej (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu);

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granic działki.

4. Ustala się stosowanie dowolnego pokrycia dachów, z wyłączeniem niemalowanej blachy.

§ 19. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe (cieki, rowy melioracyjne).

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

§ 20. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 13 m (zgodnie z rysunkiem planu);

§ 21. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 3KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 8 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

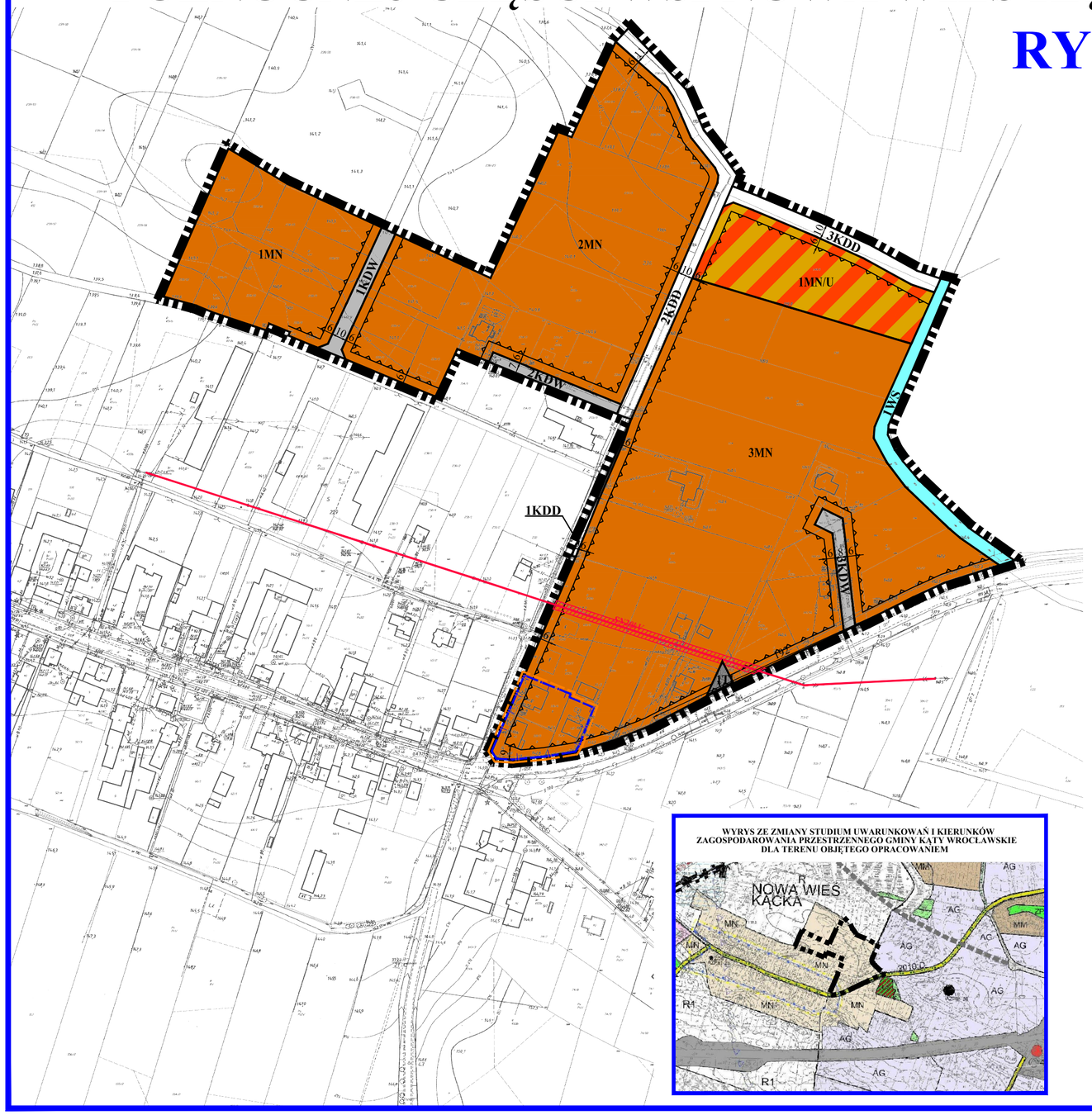
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
G. Pacyna

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/119/19 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 kwietnia 2019 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI NOWA WIEŚ KĄCKA, CZĘŚĆ A

RYSUNEK PLANU



SKALA 1:1000

0m 50m 100m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH
Z DNIA

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
WROCŁAW, DNIA

N W E S

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- TI – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- WS – TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDD – DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW – DROGI WEWNĘTRZNE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PAS TECHNOLOGICZNY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN 20kV
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- SN20kV – ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV
- OBSZAR PLANU LEŻY W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 319 "Prochowice - Środa Śląska"
- 6,6 – WYMIARY W METRACH

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXXII/427/17 Z DNIA 29.06.2017R.
ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR XLV/574/18 Z DNIA 25.09.2018R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOSI OK. - 11 ha

PRACOWNIA PROJEKTOWO - USŁUGOWA *Witkowski & Sławik* s.c. ul. Krótka 5, 57-100 Strzelin, e-fax 71 716 55 49		
TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI NOWA WIEŚ KĄCKA, CZĘŚĆ A	
CZĘŚĆ:	RYSUNEK PLANU	SKALA 1:1000
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr Lesław Witkowski mgr inż. Marcin Sławik	DATA 01.2019

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/119/19

Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach 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 sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/119/19
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 kwietnia 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) rozstrzyga się w następujący sposób uwagę wniesioną do projektu planu:

1) Uwaga została wniesiona przez dwie osoby i dotyczy dz. nr 238/20 w obrębie Nowa Wieś Kącka.

2) Symbol terenu w projekcie planu: poza granicą mpzp północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A.

3) Treść uwagi:

Przedmiotowy plan, w zaproponowanym kształcie, jest przez nas nie do zaakceptowania, gdyż żadna z naszych, wcześniej formułowanych uwag, nie została w nim uwzględniona. Dotyczy to w szczególności załącznika graficznego, który pozbawił nas możliwości, jako właścicieli działek zagrodowych, korzystania z drogi publicznej celem standardowego dojazdu czy chociażby ich uzbrojenia. Musimy w tym miejscu zaznaczyć, że pismem nr: GP 6721.19.2017-5 z dnia 28.02.2018 r., podpisanym przez Pańskiego poprzednika, zapewniono nas, że w projekcie planu miejscowego, kosztem działki nr 238/20 (która jest przedmiotem projektu), wyznaczony zostanie pas drogowy, umożliwiający wytyczenie drogi, o minimalnej szerokości 10 m. W wyłożonym planie wygląda to inaczej. Druga sprawą jest nieujęcie, w sporządzonym planie zagospodarowania, naszych działek, pomimo faktu dostarczenia przez nas, jeszcze w 2011 roku, do Wydziału Architektury, stosownego pisma wraz z sporządzonymi mapkami. Fakt ten został poparty pismem nr 02770/2011 złożonym celem objęcia przedmiotowych działek miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jak tylko taki plan będzie sporządzany. Przez dziesięć lat twierdzono, że w przypadku działek zagrodowych niepotrzebny jest nam plan zagospodarowania. Jednakże ujęcie tych działek w planie zagospodarowania rozwiałoby wszelkie wątpliwości odnośnie wielkości naszych działek zagrodowych. Pragniemy nadmienić, iż na dzień dzisiejszy, stanowisko Starosty Powiatu Wrocławskiego, który jest organem wydającym pozwolenia na budowę, jest odmienne od stanowiska Naszej Gminy. Kwestia ta powinna naszym zdaniem zostać definitywnie wyjaśniona. (…)

4) Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione – wskazane poszerzenie drogi dojazdowej na dz. 238/20 znajduje się w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część B, który będzie przedmiotem dalszego procedowania po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Działka nr 238/20 znajduje się w granicach sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka zgodnie z uchwałą nr XXXII/427/17 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017r.. Ponieważ część gruntów objętych ww planem wymaga uzyskania tzw. „zgody rolnej”, co jest długotrwałą, wielomiesięczną procedurą, podjęta została uchwała nr XLV/574/18 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 września 2018r. umożliwiająca podział obszaru planu na dwie części (A i B) i szybsze procedowanie planu miejscowego dla gruntów, które nie wymagają uzyskania „zgody rolnej” (uzyskały taką zgodę we wcześniej obowiązującym planie miejscowym). Stąd przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A, nie obejmujący dz. 238/20. Zostanie ona ujęta w części B planu miejscowego; o wyłożeniu tego planu do publicznego wglądu zostanie zamieszczone stosowne obwieszczenie i ogłoszenie w prasie w późniejszym terminie.

ODPIS

Sygn. akt II SA/Wr 741/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2020 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia WSA Gabriel Węgrzyn
Sędziowie:	Sędzia WSA Olga Białek
	Sędzia WSA Alicja Palus (sprawozdawca)
Protokolant:	specjalista Małgorzata Boaro

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 6 lutego 2020 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 25 kwietnia 2019 r. nr VII/119/19
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa wieś Kącka - część A

stwierdza nieważność § 17 ust. 3 pkt 8 lit. a, § 20 w zakresie odnoszącym się do terenu 1KDD i § 21 w zakresie odnoszącym się do terenu 2KDW zaskarżonej uchwały oraz załącznika nr 1 do tej uchwały w zakresie w jakim dotyczy terenu 1KDD, terenu 2 KDW i terenu 3 KDW w części w jakiej szerokość tego terenu w liniach rozgraniczających przekracza 10 m.

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY WE WROCŁAWIU

Na oryginale własnoręczne podpisy
za zgodność z oryginałem.

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Anna Bious

Sygn. akt II SA/Wr 741/19

U Z A S A D N I E N I E

Wojewoda Dolnośląski wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 kwietnia 2019 r., nr VII/119/19 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część A.

Skarżący wniósł o stwierdzenie nieważności:

- § 17 ust. 3 pkt 8 lit. a zaskarżonej uchwały,
- § 20 w zakresie odnoszącym się do terenu 1KDD zaskarżonej uchwały,
- § 21 w zakresie odnoszącym się do terenu 2KDW zaskarżonej uchwały,
- załącznika nr 1 do zaskarżonej uchwały w zakresie, w jakim dotyczy terenu 1KDD, terenu 2KDW i terenu 3KDW w części, w jakiej szerokość tego terenu w liniach rozgraniczających przekracza 10 m.

Skarżący zarzucił Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich uchwalenie powyższych regulacji i załącznika graficznego nr 1 do uchwały, z istotnym naruszeniem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), dalej u.p.z.p., w związku z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) polegającym na:

a) braku odzwierciedlenia na załączniku graficznym do uchwały ustaleń jej tekstu w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu 1MN/U w wymiarze 8 m od linii rozgraniczającej ten teren z drogami publicznymi klasy lokalnej KDL;

b) różnicy między teksem uchwały a jej załącznikiem graficznym w zakresie:

- parametru drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD, w postaci jej szerokości w liniach rozgraniczających, która w § 20 ust. 4 uchwały została określona w wymiarze 10-13 m, natomiast załącznik graficzny określa ten parametr w wymiarze 1 -3 m;
- parametru drogi wewnętrznej 2KDW, w postaci jej szerokości w liniach rozgraniczających, która w § 21 ust. 3 uchwały została określona w wymiarze 8-10 m, natomiast załącznik graficzny określa ten parametr w wymiarze 7 m;

- parametru drogi wewnętrznej 3KDW, w postaci jej szerokości w liniach rozgraniczających, która w § 21 ust. 3 uchwały została określona w wymiarze 8-10 m, natomiast z załącznika graficznego do uchwały wynika, że parametr ten dla północno-zachodniej części tego terenu wynosi 12 m.

Na uzasadnienie skargi podano, że ze względu na upływ terminu, o którym mowa w art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, organ nadzoru utracił uprawnienie do orzeczenia we własnym zakresie o nieważności uchwały. Z kolei stwierdzenie wystąpienia przesłanki istotnego naruszenia prawa obliguje Wojewodę do wniesienia skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego.

Wojewoda podał, że w kwestionowanym zapisie §17 ust. **3** pkt 8 lit. „a" uchwały, w odniesieniu do terenu 1MN/U, postanowiono: „Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu): a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL". Analiza załącznika graficznego do uchwały, stanowiącego jej załącznik nr 1, prowadzi do stwierdzenia, że ustalenia tekstu uchwały w zakresie wymienionych linii zabudowy dla terenu 1MN/U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej), usytuowanych 8 m od linii rozgraniczającej ten teren od terenu dróg KDL, nie zostały odzwierciedlone na załączniku graficznym do uchwały, mimo dodatkowego odesłania do części graficznej uchwały w treści przytoczonego przepisu. Rysunek planu na terenie 1MN/U wyznacza linie zabudowy wyłącznie w odległości 6 m od tej linii rozgraniczającej ten teren z terenem dróg 3KDD (teren dróg dojazdowych), co pokrywa się z niebudzącym wątpliwości §17 ust. 3 pkt 8 lit. „b" uchwały: „6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych KDD". Teren dróg KDL w ogóle nie został wyznaczony w przedmiotowym planie, co potwierdza, że kwestionowany fragment uchwały jest bezprzedmiotowy.

Kolejno organ nadzoru wskazał na regulację § 20 uchwały, w której określono tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD, w ust. 4 tego przepisu ustalono szerokość w liniach rozgraniczających dla tych dróg, w tym drogi 1KDD: „od 10 m do 13 m (zgodnie z rysunkiem planu)." Mimo odesłania do rysunku planu ustalenia w nim zawarte, w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających drogi 1KDD, są odmienne: szerokość tego terenu w liniach

rozgraniczających, przy uwzględnieniu zastosowanej do sporządzenia załącznika graficznego skali, wynosi 1 -3 m.

W dalszej części uzasadnienia Wojewoda wskazał na § 21uchwały, który wyznacza tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW, natomiast ust. 3 tego paragrafu określa szerokość w liniach rozgraniczających dla tych dróg, w tym drogi 2KDW i 3KDW: „8-10 m, zgodnie z rysunkiem planu." Również w tym przypadku, pomimo stosownego odesłania, załącznik graficzny dla terenu 2KDW ustala odmienną od wyrażonej w tekście planu szerokość w liniach rozgraniczających: 7 m.

Dodatkowo zwrócił uwagę, że wbrew ustaleniom zawartym w powołanym wyżej § 21 ust. 3 uchwały, wynikająca z załącznika nr 1 do uchwały szerokość w liniach rozgraniczających północno-zachodniej części terenu 3KDW, przy uwzględnieniu zastosowanej do sporządzenia załącznika graficznego skali, wynosi 12 m. Wskazana szerokość tej część terenu 3KDW została również potwierdzona w piśmie Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z dnia 25 lipca 2019 r. (sygn. GIGP.6721.14.2019). Organ nadzoru wyjaśnił, że ustalenia zawarte w tekście uchwały, w szczególności dotyczące wiążących zasad kształtowania zabudowy (których elementem są linie zabudowy wraz z ich parametrami), przez to wpływające na sposób kształtowania prawa własności nieruchomości, nie mogą pozostawać w sprzeczności z ustaleniami rysunku planu, stanowiącym integralną część planistycznego aktu prawnego. Ustalenia te, mocą art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., to ustalenia obligatoryjne i fundamentalne w każdym planie miejscowym, szczególnie dopuszczającym możliwość realizacji zabudowy wraz z jej obsługa komunikacyjną. Według art. 20 ust. 1 u.p.z.p., część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Ponadto, zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia, na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń.

W ocenie organu nadzoru realizacja procedury planistycznej, bez uwzględnienia na rysunku planu ustaleń zawartych w tekście planu bądź bez odzwierciedlenia w tekście planu ustaleń wynikających z załącznika graficznego, narusza prawo w sposób istotny. Analiza regulacji art. 20 ust. 1 u.p.z.p. pozwala

stwierdzić, że załącznik graficzny stanowi integralną część uchwały i odzwierciedla w sposób graficzny tekstowe ustalenia planu. Oznacza to, że załącznik graficzny nie może zawierać ustaleń innych niż treść uchwały lub pomijać ustaleń zawartych w tekście. Skoro w tekście uchwały wyraźnie określono linie zabudowy wraz z ich odległościami od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, jako element zasad kształtowania zabudowy, i odesłano w zakresie ich przebiegu (de facto parametrów) również do rysunku planu, zdaniem organu nadzoru, ustalenia w tym zakresie powinny znaleźć odzwierciedlenie na rysunku. Analogicznie ustalenia rysunku planu w zakresie linii zabudowy i ich odległości od linii rozgraniczających terenów powinny być zbieżne z tożsamymi ustalaniami odnoszącymi się do tych terenów w części tekstowej planu.

Ponadto Wojewoda Dolnośląski wskazał, że dla ustalenia treści normy prawnej w zakresie obowiązującego wskaźnika zagospodarowania terenu czy parametru systemu komunikacji nie można również dokonywać wartościowania części, z których składa się uchwała planistyczna, tzn. rysunku względem tekstu planu bądź odwrotnie prezentując argument, z którego wynika, że część tekstowa ma pierwszeństwo przed częścią graficzną albo, że w razie wątpliwości między tekstem a rysunkiem planu należy stosować ustalenia zawarte na rysunku.

Sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 23 lipca 2013 r., sygn. akt II SA/Wr 309/13 i z dnia 7 maja 2014 r., sygn. akt II SA/Wr 116/14).

W kontekście powyższego oczywistym jest, że w niniejszej sprawie nie można powiązać ustaleń rysunku planu z jego treścią:

- tekst uchwały w zakresie linii zabudowy i ich odległości od linii rozgraniczających teren 1MN/U od drogi KDL podaje określoną wartość i odsyła do rysunku - rysunek planu dla omawianego terenu nie zawiera takiego wskaźnika;
- tekst uchwały w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających terenów dróg 1KDD, 2KDW i północno-zachodniej części terenu 3KDW podaje inne parametry niż wynikające z załącznika graficznego dla tych terenów.

To z kolei oznacza, że w trakcie sporządzania przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło naruszenie zasad jego sporządzania.

Należy wskazać, że wyznaczenie linii zabudowy ma podstawowe znaczenie dla możliwości rozwoju infrastruktury technicznej na danym terenie oraz pozwala na zaprowadzenie ładu przestrzennego, porządkuje bowiem zabudowę i pozwala na czytelne wyznaczenie przestrzeni publicznej. Precyzyjna i niebudząca wątpliwości szerokość dróg publicznych jak i łączących się z nimi dróg wewnętrznych ma natomiast istotne znaczenie z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów przewidzianych pod zabudowę, dla których istnieje obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej (art. 2 pkt 12 i 14 u.p.z.p.), jak i dla precyzyjnego ustalenia linii rozgraniczających tereny o rożnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania (art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.).

Jak już wspomniano, wyznaczenie w planie miejscowym określonego terenu w liniach rozgraniczających oraz ustalenie zasad zagospodarowania terenu to fundamentalne ustalenia planu, wpływające na kształt oraz zakres praw i obowiązków podmiotów mających tytuł prawny do tego terenu. Sprzeczność ustaleń tekstowych planu z jego załącznikiem graficznym prowadzi do sytuacji, w której zasady jego zagospodarowania, wiążące podmioty zewnętrzne wobec organów władzy publicznej, są co najmniej nieczytelne lub nie mogą być jednoznacznie ustalone. To z kolei prowadzi do sytuacji, w której właściciel nieruchomości nie jest w stanie precyzyjnie ustalić jakie przysługują mu, w związku z uchwalonym planem, prawa i obowiązki związane z zagospodarowaniem tego terenu.

W ocenie Wojewody, wykazana sprzeczność pomiędzy tekstem uchwały a jej częścią graficzną stanowi istotne naruszenie prawa, tj. naruszenie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego i uzasadnia złożoną skargę.

W odpowiedzi na skargę Gmina Kąty Wrocławskie wniosła o uznanie skargi w całości za zasadną. W uzasadnieniu odpowiedzi na skargę organ podzielił argumentację zawartą w skardze.

Wojewódzki Sąd Administracyjny orzekając w sprawie uwzględnił następujące okoliczności faktyczne i prawne:

Skarga jest zasadna i zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 147 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2019 r., poz. 2325; dalej: p.p.s.a.), sąd uwzględniając skargę na uchwałę lub akt, o których mowa w art. 3 § 2

pkt 5 i 6 p.p.s.a., 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. Innymi słowy, kontrola sądowoadministracyjna zmierza do zbadania legalności zaskarżonego aktu. Przy czym kontrola sądowoadministracyjna dotycząca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sprawowana jest na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Z treści tego przepisu wynika, że przewiduje on trzy rodzaje wad planu miejscowego (jak też studium) powodujących jego nieważność, tj.: istotne naruszenie zasad sporządzania planu, istotne naruszenie trybu (procedur) jego sporządzania oraz naruszenie właściwości organów uczestniczących w procesie jego sporządzania. Tryb sporządzania planu odnosi się do sekwencji czynności, jakie podejmuje organ w celu doprowadzenia do uchwalenia planu miejscowego począwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, a skończywszy na uchwaleniu planu. Zaniechanie którejś z czynności może stanowić istotne naruszenie trybu, skutkujące nieważnością uchwały w całości lub części. Natomiast pojęcie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego należy wiązać ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc zawartością aktu planistycznego (część testowa, graficzna i załączniki), zawartych w nim ustaleń, a także standardów dokumentacji planistycznej. W odniesieniu do planu miejscowego, jego zawartość (część tekstowa, graficzna, prognoza oddziaływania na środowisko) określają art. 15 ust. 1 i 17 pkt 4, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) dalej jako u.p.z.p.; przedmiot - art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p., natomiast standardy dokumentacji określają, wydane na podstawie art. 16 ust. 2 u.p.z.p. przepisy 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; rozporządzenie wykonawcze). Zarówno istotne naruszenie trybu sporządzania planu jak i istotne naruszenie zasad ich sporządzania, wywołują skutek nieważności uchwały w całości lub części. Dalej trzeba powiedzieć, że zgodnie

z przepisem art. 3 ust. 1 u.p.z.p. kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w szczególności poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. W przyznanej tym przepisem kompetencji do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyraża się samodzielność gminy w zakresie władczego przeznaczania i określania warunków zagospodarowania terenów (władztwo planistyczne gminy). Nie oznacza to jednak, że gmina ma absolutną władzę w określaniu przeznaczenia terenów i ich warunków zagospodarowania. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa powszechnie obowiązującego i w związku z tym akt ten musi spełniać wysokie wymagania stawiane tej kategorii aktów normatywnych oraz odpowiadać standardom legalności. Granice władztwa planistycznego gminy ograniczają ustawy, w tym w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczące zasad sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca z jednej strony przyznał gminie samodzielne uprawnienie do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego, z drugiej zaś nałożył na nią obowiązek przestrzegania wszystkich reguł stanowienia prawa w zakresie tworzenia planów. Inaczej mówiąc, gmina ma samodzielne władztwo planistyczne, ale w ramach obowiązujących przepisów prawa. Naruszenie tych zasad prowadzi do konsekwencji określonych w art. 28 u.p.z.p. Należy przy tym pamiętać, że ustawodawca wyraźnie wskazał, że nie każde naruszenie zasad lub trybu skutkuje nieważnością aktu planistycznego, lecz tylko takie, które ma charakter istotny.

Dalej należy pamiętać, że plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego o ogromnym znaczeniu dla społeczności danej gminy. To powoduje, że obowiązkiem organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, uchwalającego plan zagospodarowania przestrzennego jest takie ukształtowanie jego zawartości, aby zminimalizować z jednej strony możliwe konflikty w ramach wspólnoty mieszkańców, a z drugiej przyczynić się do jak najbardziej harmonijnego i zrównoważonego rozwoju gminy.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe rozważania i przytoczone przepisy prawne stwierdzić należy, że Rada Miejska w Kątach Wrocławskich podejmując uchwałę nr VII/119/19 z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Nowa Wieś Kącka – część

A, dopuściła się istotnego naruszenia prawa w zakresie uchwalenia § 17 ust. 3 pkt 8 lit. a, § 20 w zakresie odnoszącym się do terenu 1KDD i § 21 w zakresie odnoszącym się do terenu 2KDW zaskarżonej uchwały oraz załącznika nr 1 do tej uchwały w zakresie w jakim dotyczy terenu 1KDD, terenu 2 KDW oraz terenu 3KDW w części w jakiej szerokość tego terenu w liniach rozgraniczających przekracza 10 m. Naruszenie polega na: 1) braku odzwierciedlenia na załączniku graficznym do uchwały ustaleń jej tekstu w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu 1MN/U w wymiarze 8 m od linii rozgraniczającej ten teren z drogami publicznymi klasy lokalnej KDL; 2) różnicy między teksem uchwały a jej załącznikiem graficznym w zakresie: parametru drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD, w postaci jej szerokości w liniach rozgraniczających, która w § 20 ust. 4 uchwały została określona w wymiarze 10-13 m, natomiast załącznik graficzny określa ten parametr w wymiarze 1 -3 m; parametru drogi wewnętrznej 2KDW, w postaci jej szerokości w liniach rozgraniczających, która w § 21 ust. 3 uchwały została określona w wymiarze 8-10 m, natomiast załącznik graficzny określa ten parametr w wymiarze 7 m; parametru drogi wewnętrznej 3KDW, w postaci jej szerokości w liniach rozgraniczających, która w § 21 ust. 3 uchwały została określona w wymiarze 8-10 m, natomiast z załącznika graficznego do uchwały wynika, że parametr ten dla północno-zachodniej części tego terenu wynosi 12 m.

Inaczej mówiąc, analiza części tekstowej i graficznej omawianego aktu wskazuje, że część graficzna (rysunek planu) i treść planu nie są ze sobą spójne. W części tekstowej uchwały dla drogi 1KDD ustalono nieprzekraczalne linie rozgraniczające w wymiarze 10-13 m (na rysunku 1-3m), dla drogi 2KDW ustalono linie w wymiarze 8-10m (na rysunku 7m), natomiast dla drogi 3KDW tekst uchwały ustala linie rozgraniczające w wymiarze 8-10 m (a rysunek 12m). Ponadto załącznik graficzny do uchwały nie odzwierciedla ustaleń jej tekstu w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu 1MN/U w wymiarze 8 m od linii rozgraniczającej ten teren z drogami publicznymi klasy lokalnej KD.

Należy zgodzić się w efekcie, że taka rozbieżność stanowi istotne naruszenie prawa, a to art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z § 8 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego, na które wskazuje w skardze organ nadzoru.

Mając na względzie wskazane kryterium legalności Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu po rozważeniu zarzutów Wojewody Dolnośląskiego doszedł do przekonania, że należy stwierdzić nieważność przedmiotowej uchwały w zaskarżonym zakresie. Sąd przyjął argumentację Wojewody w kwestii istotnego naruszenia w kwestionowanej uchwale zasad sporządzania planu miejscowego. Wyeliminowanie zaskarżonych unormowań i załącznika graficznego spowoduje czytelność i jednoznaczność nieprzekraczalnych linii zabudowy i wyeliminuje dostrzeżoną rozbieżność.

Na podstawie przedstawionych powyżej okoliczności Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu stosownie do przepisu art. 147 § 1 p.p.s.a. w związku z art. 28 ust. 1 u.p.z.p orzekł jak w sentencji wyroku.

WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY WE WROCŁAWIU 2

Na oryginale właściwe podpisy
za zgodność z oryginałem.

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Anna Filipus