



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 lipca 2017 r.

Poz. 3282

UCHWAŁA NR XXXII/433/17 RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH

z dnia 29 czerwca 2017

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XI/120/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej, zmienionej uchwałą nr XX/277/16 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 czerwca 2016 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kąty Wrocławskie przyjętego uchwałą nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2015 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) 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;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony we wschodniej części obrębu geodezyjnego Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej i Topolowej.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 3. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub brak występowania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.);
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia

powodnią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów oraz brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.);

- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

§ 4. 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 oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa kontrolowana od gazociągu DN200 1,6MPa.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących 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) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenów i obiektów, który przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenów i obiektów, który stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią i nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe (wiatrołapy), rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, gastronomii, usługi hotelarskie, usługi rekreacji i turystyki, usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody i rekreacji, usługi kultury, usługi oświaty i opieki przedszkolnej, usługi finansowe i bankowe, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, administracji, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 8) 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;
- 9) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. 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.

2. Ustala się w granicach obszaru objętego planem ochronę zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolami 4KDL i 5KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony);
- 3) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących nośników i urządzeń reklamowych.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Powierzchnie wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem MW = 300 m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem US = 50 m²;
- 3) na pozostałych terenach = 4 m².

2. Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MW i US = 10 m;
- 2) na pozostałych terenach = 2 m.

3. Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego winien zawierać się w zakresie 80°-100°.

4. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Ze względu na prawidłowe funkcjonowanie lotniska *Wrocław-Strachowice* w granicach obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym maksymalna wysokość zabudowy wraz z urządzeniami lokalizowanymi na dachach budynków nie może przekroczyć rzędnej 168 m npm.

2. Zaleca się stosowanie przy budowie budynków mieszkalnych rozwiązań technologicznych i materiałów budowlanych o podwyższonej izolacji akustycznej.

3. W strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 1,6MPa obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Działalność realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

- 1) na terenach oznaczonym symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) na terenie oznaczonym symbolami US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

1. Komunikacja:

- 1) ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ulicami: *Oliwkową, Aroniową, Granitową i Topolową*;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,2 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w granicach terenu MW,
 - b) 1 stanowisko na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług na terenie US,
 - c) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych,
 - d) łącznie w granicach terenów MW co najmniej 70 miejsc parkingowych należy wyznaczyć: na parkingach naziemnych, w garażach podziemnych lub w garażu wielopoziomowym,
 - e) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc parkingowych dla zabudowy lokalizowanej w granicach terenów 1.1MW i 1.2MW miejsca postojowe wyznaczone w granicach terenu 6.2KDW oraz maksymalnie 50% z liczby wszystkich miejsc postojowych wyznaczonych w terenie 3KS,
 - f) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi lub częściowo przepuszczalnymi, lub jako parkingi naziemne, nadziemne lub podziemne (w tym wielopoziomowe);
- 4) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, niewyznaczonych w planie, 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 5m x 5m,
 - d) w przypadku wydzielania dojazdów nieprzelotowych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12,5m.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg 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 o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację studni do celów gospodarczych.

4. Kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł odnawialnych o mocy mniejszej niż 100kW oraz wolno stojących elektrowni wiatrowych;
- 2) linie elektroenergetyczne należy realizować wyłącznie jako podziemne;
- 3) ustala się lokalizację stacji transformatorowych kubaturowych (w tym wbudowanych) lub kontenerowych, z wyłączeniem stacji słupowych.

7. Zaopatrzenie w gaz: dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej.

8. Zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych lub zbiorczych źródeł, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy mniejszej niż 100kW (instalacje solarne, pompy ciepła).

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1.1MW i 1.2MW.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 2) usługi;
- 3) zieleń urządzona z małą architekturą;
- 4) parkingi;
- 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna = 0,10,
- b) maksymalna = 2,00;

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

4) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 15 m,
- b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15 m;

5) w jednej klatce nie może być więcej niż 12 odrębnych lokali mieszkalnych;

6) ustala się stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połaci dachowych, spadki połaci dachów stromych w zakresie od 30° do 45° lub dachów mansardowych;

7) w przypadku zastosowania lukarn ustala się ich maksymalną szerokość wynoszącą 75% szerokości dachu;

- 8) pokrycie dachów dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. *Granitowej* znajdującej się poza wschodnią granicą obszaru objętego planem;
 - c) 5 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW,
- 10) gabaryty obiektów: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym czwarta jako poddasze użytkowe.

4. Ustala się obowiązek budowy wyłącznie zadaszonych i obudowanych miejsc gromadzenia odpadów z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych do selektywnej zbiórki odpadów.

§ 13. Ustala się teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem 2US.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) sport i rekreacja;
- 2) zieleń urządzona.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa usługowa stanowiąca nie więcej niż 50% powierzchni terenu;
- 2) parkingi – stanowiące nie więcej niż 25% powierzchni terenu;
- 3) urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna = 0,
- b) maksymalna = 0,80;

2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;

4) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 15 m,
- b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15 m;

5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu:

- a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD;
- b) 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. *Granitowej* znajdującej się poza wschodnią granicą obszaru objętego planem;

7) gabaryty obiektów: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne.

4. Ustala się obowiązek budowy wyłącznie zadaszonych o obudowanych miejsc gromadzenia odpadów (śmietników).

§ 14. Ustala się teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem 3KS.

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i obiekty towarzyszące;

- 2) ciągi pieszo-jezdne;
 - 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna = 0,
 - b) maksymalna = 2,40;
 - 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80%;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 11 m,
 - b) maksymalna wysokość budowli nie może być większa niż 15 m;
 - 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
 - 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. *Granitowej* znajdującej się poza wschodnią granicą obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 7) gabaryty obiektów: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne.

§ 15. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 4KDL.

1. Linia rozgraniczająca terenu stanowi jednocześnie granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzona.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.

§ 16. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 5KDD.

1. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zieleń urządzona.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się: miejsca parkingowe, chodniki i ścieżki rowerowe.

§ 17. Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 6.1KDW i 6.2KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) zieleni urządzona.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się: miejsca parkingowe, chodniki i ścieżki rowerowe.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 18. 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:

- 1) 10% - dla terenów MW; US, KS, KDW;
- 2) 0,1% - dla pozostałych terenów.

§ 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
J. Wojciechowski

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXII/433/17
Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 29 czerwca 2017 r.

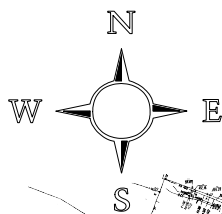
rysunek planu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC, W REJONIE ULICY ARONIOWEJ RYSUNEK PLANU



skala 1:1000

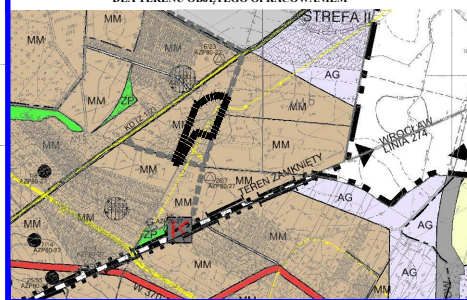
0m 100m



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

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
Z DNIA

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE
UCHWAŁA NR VI/571/15 Z DNIA 30 KWIEŃNIA 2015 R.
DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



LEGENDA:

USTALENIA REGULACYJNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN SPORTU I REKREACJI
- TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TEREN DROGI LOKALNEJ
- TERENY DRÓG DOJAZDOWEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU DN200 1,6MPa

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GAZOCIĄG DN200 1,6MPa
- PRZYKŁADOWE ROZWIĄZANIE KOMUNIKACYJNE
- WYMIARY W METRACH
- POWIERZCHNIE TERENÓW W HEKTARACH

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR.XII/2015 Z DNIA 24.09.2015R.
ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR.XXX/277/16 Z DNIA 30.06.2016R.

POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 2,82 ha

PRACOWNIA PROJEKTOWO - USŁUGOWA Witkowski & Sławik s.c. ul. Kołłątaja 5, 57-400 Strzelin, e-fax 71 716 55 49	
TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SMOLEC, W REJONIE ULICY ARONIOWEJ
CZĘŚĆ:	RYSUNEK PLANU
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr Lechos Witkowski mgr inż. Marcin Sławik
SKALA:	1:1000
DATA:	05.2017

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXII/433/17 Rady
Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej 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 poszerzeniu drogi lokalnej i budowie odcinka drogi dojazdowej.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXII/433/17 Rady
Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 29 czerwca 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Kątach Wrocławskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.).

ODPIS

Sygn. akt II SA/Wr 75/18



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2018 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu
w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia WSA Alicja Palus (spr.)
Sędziowie: Sędzia WSA Mieczysław Górkiewicz
Sędzia WSA Władysław Kulon
Protokolant Natalia Rusinek

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2018 r.
sprawy ze skargi Wojewody Dolnośląskiego
na uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich
z dnia 29 czerwca 2017 r. nr XXXII/433/17
w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Smolec w rejonie ulicy Aroniowej

**stwierdza nieważność § 7 pkt 3 i § 13 zaskarżonej uchwały oraz
załącznika nr 1 tej uchwały w zakresie, w jakim wyznacza teren 2US.**



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
SPECJALISTA
Izabela Szczerbińska

UZASADNIENIE

Wojewoda Dolnośląski – działając w trybie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 50 § 2, art. 54 § 1 i art. 200 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm.), dalej „p.p.s.a.” – wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargę na uchwałę Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich Nr XXXII/433/17 z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej.

W skardze wniósł o stwierdzenie nieważności § 7 pkt 3 i § 13 oraz załącznika nr 1 do uchwały w zakresie, w jakim wyznacza teren 2US oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wojewoda wskazał, że podjęcie § 7 pkt 3 uchwały nastąpiło z istotnym naruszeniem art. 37a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.), zwanej dalej „u.p.z.p.”, polegającym na wprowadzeniu w uchwale zapisów dotyczących zakazów sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w sytuacji gdy ustalenia te powinny być przedmiotem odrębnej uchwały. Podjęcie § 13 uchwały i załącznika nr 1 do uchwały w zakresie, w jakim wyznacza teren 2US, zdaniem Wojewody nastąpiło z istotnym naruszeniem art. 20 ust. 1 ustawy w związku z § 4 pkt 1 i § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dalej: rozporządzenia (Dz. U. nr 164, poz. 1587), co polega na braku odzwierciedlenia ustaleń tekstowych na załączniku graficznym (będącym załącznikiem nr 1 do uchwały) do uchwały oraz na braku odzwierciedlenia w tekście uchwały ustaleń jej załącznika graficznego - w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu 2US.

Wojewoda dokonał oceny zgodności przedmiotowej uchwały pod kątem art. 28 ust. 1 u.p.z.p., która pozwoliła stwierdzić, że Rada Miejska w Kątach Wrocławskich, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

W kontekście zakwestionowanych przepisów uchwały, Wojewoda przywołał art. 37a ust. 1 u.p.z.p., zgodnie z którym: „1. Rada gminy może ustalić w formie

uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.". Regulacje te dodatkowo uzupełnia art. 37a ust. 3 ustawy, który wskazuje: „W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy może ustalić zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów".

W uzasadnieniu Wojewoda zwrócił uwagę, że w § 7 pkt 3 uchwały na obszarze planu obejmującym tereny dróg publicznych: 4KDL i 5KDD ustalony został zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych o następującej treści: „Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolami 4KDL i 5KDD obowiązują następujące ustalenia: 3) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących nośników i urządzeń reklamowych". Wskazał, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu ustalonym przez ustawę z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774 ze zm.), stanowi, iż rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. To samo dotyczy możliwości ustalenia zakazu sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych. Przywołane zapisy, zdaniem Wojewody, wprost determinują, że ustalanie przez gminę zasad i warunków sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych lub zakazu ich sytuowania powinno następować w odrębnej uchwale, niestanowiącej planu miejscowego. Organ nadzoru zwrócił uwagę, że wtedy, gdy określona materia ma zostać uregulowana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustawa posługuje się pojęciem planu miejscowego, a nie pojęciem uchwały, ponadto art. 37a został (w ramach systematyki ustawy) dodany po przepisach odnoszących się do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, zawiera przepisy przejściowe, zgodnie z którymi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy zmieniającej (11 września 2015 r.) zachowują moc (art. 12 ust. 1), a regulacje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w

dniu wejścia w życie ustawy i przyjętych na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p., w brzmieniu dotychczasowym, obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą (art. 12 ust. 2). Ustalono, że do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej, stosuje się przepisy dotychczasowe (art. 12 ust. 3). Wskazać w związku z tym należy, że uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XXXII/433/17, podjęta została w dniu 24 września 2015 r. (uchwała nr XI/120/15), a następnie obszar opracowania planu został zmieniony uchwałą zmieniającą podjętą w dniu 30 czerwca 2016 r. (uchwała nr XX/277/16). Nie ma zatem do skarżonej uchwały zastosowania przewidziany wyjątek.

Rada Miejska w Kątach Wrocławskich w kwestionowanym fragmencie uchwały wprowadziła ustalenia dotyczące zakazu sytuowania wolno stojących nośników i urządzeń reklamowych. Mając na uwadze legalną definicję pojęć „tablica reklamowa” i urządzenie reklamowe” (art. 2 pkt 16 a i 16 b u.p.z.p.) zasadnym jest przyjęcie, że użyty przez uchwałodawcę zwrot „nośnik reklamowy” może stanowić zarówno tablicę reklamową jak również urządzenie reklamowe. Od dnia wejścia w życie ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, tj. od dnia 11 września 2015 r., dokonywanie tego rodzaju ustaleń nie jest możliwe w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Rada gminy może to uczynić w drodze odrębnej uchwały. Podsumowując Wojewoda stwierdził, że skarżony zapis uchwały nr XXXII/433/17 w sposób istotny narusza prawo, pozostając w oczywistej sprzeczności z art. 37a ust. 3 ustawy.

W § 13 uchwały Rada uregulowała ustalenia dotyczące terenu oznaczonego jako 2US, ustalając jego przeznaczenie podstawowe jako tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej (§ 13 ust. 1 uchwały). Wojewoda stwierdził, że załącznik graficzny nr 1 do uchwały dla terenu 2US ustala przeznaczenie jedynie w postaci sportu i rekreacji, jako przeznaczenie podstawowe, pomijając funkcję zieleni urządzonej.

Sprzeczność między tekstem a rysunkiem planu polega na tym, że w przypadku terenu 2US tekst planu przewiduje na tych obszarach realizację funkcji sportowo-rekreacyjnej wraz z funkcją zieleni urządzonej jako funkcji podstawowych na tym terenie. Natomiast z rysunku wynika, że na terenie 2US powinna być realizowana wyłącznie funkcja sportowo-rekreacyjna jako przeznaczenie podstawowe. Powyższa sprzeczność powoduje, że brak możliwości powiązania tekstu planu z rysunkiem planu.

Wojewoda zaznaczył, że ustalenia zawarte w tekście uchwały, w szczególności dotyczące wiążącego przeznaczenia terenów, przez to wpływające na sposób kształtowania prawa własności nieruchomości, powinny mieć pełne odzwierciedlenie na rysunku planu, stanowiącym integralną część tego aktu prawnego. Ustalenia te, mocą art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., to ustalenia obligatoryjne i fundamentalne w każdym planie miejscowym. 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. Również § 4 pkt 1 rozporządzenia stanowi, że ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów.

W ocenie Wojewody 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 tekst uchwały. 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.

W doręczonej Sądowi odpowiedzi na skargę strona przeciwna uznała skargę za bezzasadną i wniosła o jej oddalenie. W odniesieniu do pierwszego zarzutu

Wojewody organ administracji nadmienił, że ustalenia § 7 uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Smolec, w rejonie ulicy Aroniowej dotyczą wyłącznie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a nie obowiązujących dla całego obszaru objętego planem miejscowym zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane. Zarzut dotyczący braku możliwości powiązania rysunku planu miejscowego z tekstem planu, Rada Miejska uznała za nieuzasadniony, ponieważ szczegółowe ustalenia planu dla konkretnego terenu znajdują się zawsze w części tekstowej - nie ma możliwości technicznych zawrzeć wszystkich ustaleń w formie graficznej. Stąd też za każdym razem, gdy zainteresowany zamierza zapoznać się z ustaleniami planu jest niezbędny wypis i wyrys z planu, a nie tylko wyrys. Organ wyjaśnił, że w tym przypadku, idąc tokiem rozumowania Wojewody, teren ten powinien być oznaczony kompilacją oznaczeń graficznych dla terenu sportu i rekreacji (kreskowanie zielono-czerwone) i dla zieleni urządzonej (kolor ciemnozielony). Rysunek taki byłby nieczytelny i na pewno nie dałby pełni informacji o przeznaczeniu terenu 2US bez informacji z tekstu planu.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu zważył, co następuje:

Rozpoznając skargę na uchwałę w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Sąd przeprowadza ocenę zgodności przedmiotowej uchwały z prawem pod kątem art. 28 ust. 1 u.p.z.p., który stanowi, że istotne 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. Jednak nie każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego lub trybu jego sporządzania skutkować będzie stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części. Naruszenie takie musi zostać ocenione jako istotne, czyli takie, które prowadzi w konsekwencji do sytuacji, gdy przyjęte ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad lub trybu sporządzania planu miejscowego.

Uwzględniając powyższe i mając na względzie zarzuty Wojewody wobec zaskarżonej uchwały wskazać należy, że Sąd uznał zarzuty skargi za zasadne, co skutkowało stwierdzeniem nieważności zakwestionowanych fragmentów uchwały. Sąd doszedł do przekonania, że Rada Miejska w Kątach Wrocławskich wykroczyła poza delegację ustawową. Sąd ocenił przy tym, że naruszenie prawa w tym zakresie trafnie Wojewoda powiązał ze zmianą u.p.z.p., jaka została wprowadzona z dniem 11 września 2015 r. ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774). Zgodnie bowiem z art. 7 pkt 5 tejże ustawy, do u.p.z.p. po art. 37 dodano art. 37a-37e, dotyczące uchwały regulującej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń. Jednocześnie na podstawie art. 7 pkt 3 lit. b ustawy zmieniającej, uchylony został art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p., zgodnie z którym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty.

Zdaniem Sądu przywołane regulacje wskazują, że zamiarem ustawodawcy było wyeliminowanie materii objętej uchwałą wydawaną na podstawie nowej normy kompetencyjnej zawartej w art. 37a u.p.z.p z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Co do zasady, rada gminy nie utraciła zatem kompetencji do określania zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, jednakże według nowej regulacji, winna to uczynić w odrębnej niż plan miejscowy uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego.

W konsekwencji w ocenie Sądu należy zgodzić się z prezentowaną w skardze argumentacją wywodzoną w oparciu o wykładnię literalną, systemową i historyczną, że omawiana materia winna być regulowana w uchwale innej niż plan miejscowy. Przedstawione wyżej wywody pozwalają na stwierdzenie, że zaskarżone przez Wojewodę fragmenty zaskarżonej uchwały odnoszące się do ogrodzeń i tablic reklamowych zostały podjęte bez podstawy prawnej z racji uchylenia art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p. i wykraczają poza materię, która może być regulowana planem miejscowym, pozostając w sprzeczności z art. 37a u.p.z.p. Tak opisane naruszenie prawa ma charakter istotny, bowiem przyjęte ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad sporządzania planu miejscowego.

Zdaniem Sądu uzasadniony jest również zarzut Wojewody odnoszący się do rozbieżności pomiędzy częścią tekstową a częścią graficzną planu. W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Część tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 13 października 2009 r., sygn. akt II SA/Lu 393/09).

Mając powyższe na uwadze Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, na podstawie art. 147 § 1 p.p.s.a. w związku z art. 28 ust. 1 u.p.z.p. orzekł jak w sentencji wyroku



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
SPECJALISTA
Izabela Szczepińska