

**UCHWAŁA NR XIII/224/2025
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 26 czerwca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy
ul. Bocznej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr LII/1039/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Bocznej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Bocznej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr LII/1039/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 lutego 2024 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik graficzny nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) granica obszaru objętego uchwałą;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 5) strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;
- 6) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

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

- 1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu gazownictwa, przy czym wykluczenia nie obejmują sieci technicznych;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
- a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;
- 3) usługi – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:
 - a) usług gastronomii – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - b) usług handlu detalicznego – sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - c) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - d) usług edukacji – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- e) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - f) usług nauki – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - g) usług biurowych i administracji – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencji turystycznych, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną firmami pocztowymi i telekomunikacyjnymi, finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - h) usług sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - i) usług kultury i rozrywki – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, profesjonalnych klubów, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - j) usług zdrowia i pomocy społecznej – usługi związane z niepublicznymi przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - k) usług kultu religijnego – obiekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - l) usług turystyki – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
 - m) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - n) usług rzemieślniczych kategorii A – obiekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi i gry na instrumentach muzycznych, pralniczymi, urządzeniem wystaw, pakowaniem, wynajmem i wypożyczaniem, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - o) usług rzemieślniczych kategorii B – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- 4) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu;
- 3) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem, zakazuje się prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi, usługami związanymi z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, usługami pogrzebowymi oraz spopielnianiem ciał, gospodarowaniem odpadami, punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz recyklingiem - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MNW-U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 5) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;
- 6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej dla ochrony historycznego układu ruralistycznego, w obrębie której elementy dawnego układu przestrzennego stanowią wartość kulturową w skali lokalnej; w strefie tej ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
 - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - 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 historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
 - d) zachowanie nawierzchni kamiennych,
 - e) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - nowe budynki maksymalnie dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),

- w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połąci dachowych i kątem nachylenia pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym; symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - budynki murowane - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
- f) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie,
- g) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane lub metalowe ażurowe, z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m),
- h) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
- i) obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- j) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- k) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej,
- l) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału elewacyjnego,
- m) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu;
- 2) ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem - w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 1000m²;
- 2) szerokość frontu działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 18m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki 10m², minimalna szerokość działki 2m.

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

- 1) ustala się sytuowanie i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych;
- 2) usytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 5m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,

- 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
- b) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
- c) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania;
- 3) ustala się liczbę miejsc parkingowych, w ilościach wynoszących co najmniej:
- a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej:
 - minimum 2 miejsca parkingowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20m² do 50m²,
 - każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług,
 - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
 - c) miejsca parkingowe, o których mowa w lit. a - c należy usytuować na terenie na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - d) w ramach dopuszczanej minimalnej liczby miejsc do parkowania należy wyznaczać miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) miejsca parkingowe można realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;
- 4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

- a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,
- b) dopuszcza się budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do 10m³/dobę;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych - z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się:
 - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

§ 12. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MW, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% całkowitej powierzchni budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 6m;
- 5) ustala się możliwość realizacji zabudowy bezpośrednio (odległość 0m) przy krawędzi drogi wewnętrznej lub placu do zawracania.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy :

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże na 7m,
- b) dla budowli na: 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
- b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic).

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,5;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,4;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700m² dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

5) ustala się wskaźnik co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 14. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- b) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzone,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: ustala się możliwość realizacji zabudowy bezpośrednio (odległość 0m) przy krawędzi drogi wewnętrznej i/lub placu do zawracania.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże na 7m,
- b) dla budowli na: 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 6m;

4) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic).

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,3;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,2;
 - 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800m²;
 - 5) ustala się wskaźnik co najmniej 285m² powierzchni działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego.
5. W zakresie dotyczącym obsługi komunikacyjnej – ustala się dojazd przez teren 1MW (poprzez istniejącą drogę wewnętrzną).

Rozdział 4. Przepisy końcowe

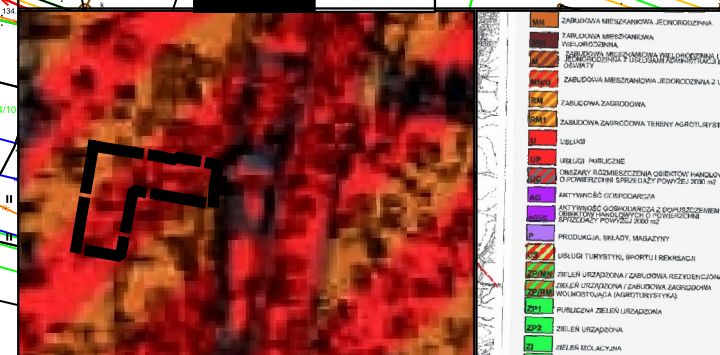
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

Przewodniczący Rady Gminy
Kobierzyce

Wiesław Szwed

wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwala nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r.



LEGENDA

Granica obszaru objętego uchwałą

— Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania

 Nieprzekraczalne linie zabudowy

4. Linia wymiarowa wraz z wymiarem

MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

MNW-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub zabudowy usługowej

Strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego oraz strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

A179

Załącznik graficzny nr 1
do uchwały nr XIII/224/2025
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 26 czerwca 2025r

DZ. URZ. WOJ.
Ogłoszony:

Licencja nr TN.430.119.2024_0223_P
UKŁAD WSPÓŁRZEDNYCH ETRF2000-PL / CS2000/18

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/224/2025

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 26 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

Ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie konsultacji społecznych nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/224/2025

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 26 czerwca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) zadania własne gminy.
- 2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
- 3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
- 4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.).
- 5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/224/2025

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Słonecznej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Bocznej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie sporządzony został na podstawie uchwały nr L/1004/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 listopada o 2023 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Słonecznej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie jest ustalenie dachów o dowolnej geometrii i pokrycia dachów. Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce; chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe; zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń poprzez wprowadzenie określonych funkcji.

Po analizie przestrzennej istniejącej zabudowy i zagospodarowania wsi oceniono, iż ustalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w celu utrzymania istniejącego ładu przestrzennego i sposobu zagospodarowania terenów powinny zachowywać parametry zbieżne z parametrami istniejącej zabudowy. W tym celu ustalono odpowiednią wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej. Aby także odzwierciedlić charakter zabudowy w obszarze wiejskim, wymagane było również ustalenie odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi, które sytuowane są na jednej działce budowlanej. Uważamy, że utrzymanie charakteru i zasad zabudowy istniejących i nowych terenów inwestycyjnych w zakresie charakterystycznych parametrów zabudowy jest szczególnie ważne w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jest to podstawowe zadanie planu miejscowego w kształtowaniu zasad zabudowy i zagospodarowania jak również ładu przestrzennego i krajobrazu, które zapobiega powstawaniu konfliktów przestrzennych, powodowanych przez nową zabudowę. Zgodnie z obowiązującym w Polsce prawodawstwem brak jest obowiązku i potrzeby podziału na działki budowlane nowych dużych obszarów inwestycyjnych. Inwestor może wznieść szereg budynków mieszkalnych na jednej działce, bez konieczności zachowania odległości od granic działek – powoduje to zmianę charakteru zainwestowania w stosunku do terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Zastosowane zapisy mają na celu uregulowanie ww. kwestii w zgodzie z zasadami architektury, urbanistyki i ładu przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowo projektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.

4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

6) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.

7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;

b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych;

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej. W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkłada się do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z raportem.



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NR PNK-N.4131.52.3.2025.MW3

Wrocław, 13 sierpnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały XIII/224/2025 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Bocznej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 26 czerwca 2025 r. Rada Gminy Kobierzyce podjęła uchwałę nr XIII/224/2025 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Bocznej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie, dalej jako: „uchwała”.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 2 lipca 2025 r. Z kolei dokumentację prac planistycznych doręczono w dniu 17 lipca 2025 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie:

- uchwały z istotnym naruszeniem art. 8h ust. 1 i ust. 3 pkt 2, art. 17 ust. 3 oraz art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), dalej jako: „ustawa”, poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych m.in. w formie telefonicznego dyżuru projektanta, podczas gdy dyżur projektanta to forma konsultacji, która powinna być przeprowadzana w wyznaczonych do tego miejscach, przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, przez co naruszono w sposób istotny tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- § 11 pkt 5 lit. a i b uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, § 4 pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), dalej jako: „rozporządzenie”, oraz art. 33 ust. 1 i ust. 4 pkt 1 i art. 395 pkt 5 i 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960), poprzez wprowadzenie ograniczeń w zwykłym korzystaniu z wód z naruszeniem przepisów odrębnych, czym naruszono zasady sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- § 11 pkt 5 lit. b uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, § 4 pkt 11 rozporządzenia, a także art. 33 ust. 4 pkt 1 Prawa wodnego, poprzez jego nieuprawnioną modyfikację oraz art. 34 pkt 13, art. 397 ust. 1 i ust. 3 pkt 1 lit. a, 389 pkt 2 oraz 403 ust. 2 pkt 1 Prawa wodnego, poprzez uregulowanie w planie miejscowym materii, które mogą być przedmiotem pozwolenia wodnoprawnego, czym naruszono zasady sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy. Zgodnie z jego treścią, istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, pozwoliła stwierdzić, że Rada Gminy Kobierzyce, uchwalając przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zarówno zasady, jak i tryb sporządzania planu.

Tryb sporządzania planu miejscowego, którego zachowanie stanowi przesłankę formalną zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa, 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 jego uchwaleniu (wyrok NSA z 25 maja 2009 r. sygn. akt II OSK 1778/08). Tryb uchwalenia planu określony został w art. 17 ustawy.

Rada Gminy Kobierzyce zainicjowała proces sporządzania planu miejscowego uchwałą nr LII/1039/2024 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Bocznej w środkowo-zachodniej części wsi Bielany Wrocławskie. Z uwagi na fakt, iż procedura planistyczna została rozpoczęta po wejściu w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), tj. po dniu 23 września 2023 r., tryb kolejno dokonywanych czynności planistycznych, o których mowa w art. 17 ustawy, winien odbywać się w oparciu o przepisy ustawy w brzmieniu znówelizowanym.

Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, organ wykonawczy gminy winien zatem kolejno:

- ogłosić w sposób określony w art. 8h ust. 1, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia (art. 17 pkt 1 ustawy);
- zawiadomić o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, określając termin składania wniosków do projektu planu miejscowego, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia zawiadomienia (art. 17 pkt 2 ustawy);
- sporządzić projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana (art. 17 pkt 4 ustawy);
- wystąpić o opinie i uzgodnienia projektu planu miejscowego do właściwych instytucji i organów, a także o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne (art. 17 pkt 6 lit. a, b oraz c ustawy);
- wprowadzić zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień (art. 17 pkt 9 ustawy);
- **ogłosić o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy (art. 17 pkt 11 ustawy);**
- **przeprowadzić konsultacje społeczne, a następnie wprowadzić zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z tych konsultacji (art. 17 pkt 13 ustawy);**
- ponowić w niezbędnym zakresie czynności, w trybie art. 17 pkt 13a i pkt 13b ustawy;
- przedstawić radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy (art. 17 pkt 14 ustawy).

Stosownie do dyspozycji art. 8h ust. 1 ustawy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych, nie później niż w dniu rozpoczęcia tych konsultacji, co najmniej: 1) przez publikację w prasie w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 stycznia 1984 r. - Prawo prasowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 1914); 2) przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu; 3) przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu; 4) w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Zgodnie z dyspozycją art. 8i ust. 1 pkt 1 – 5 ustawy, formami konsultacji społecznych są: zbieranie uwag, spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, spotkania plenerowe lub spacer studyjny, ankiety lub geoankiety, a także wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego, czy też dyżury projektanta. Zgodnie natomiast z treścią art. 8i ust. 2 ustawy – konsultacje społeczne prowadzi się z wykorzystaniem co najmniej formy, o której mowa w ust. 1 pkt 1 (zbieranie uwag), jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 2 (spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego) oraz jednej

z form, o których mowa w ust. 1 pkt 3-5 (spotkania plenerowe, spacer studyjne, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego, ankiety, geoankiety, wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżuru projektanta).

W obwieszczeniu Wójta Gminy Kobierzyce o rozpoczęciu konsultacji społecznych wskazano, że „Konsultacje społeczne będą prowadzone w terminie od dnia 10 kwietnia 2025 r. do dnia 16 maja 2025 r. i obejmują: 1. zbieranie uwag w terminie od dnia 10 kwietnia 2025 r. do dnia 16 maja 2025 r.; 2. telefoniczny dyżur projektanta, który odbędzie się w dniach 16 kwietnia 2025 r. i 6 maja 2025 r. o godz. 16:30-17:30 pod numerem telefonu (...); 3. spotkanie otwarte, które odbędzie się dnia 7 maja 2025 r. o godz. 17:00 w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce w Sali nr 7 (Sala Ślubów)”. Zatem Gmina Kobierzyce spośród form, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 3-5 ustawy, przeprowadziła konsultacje społeczne w formie dyżuru projektanta.

Zgodnie z art. 8h ust. 1 ustawy reguluje zasady ustalania i informowania o sposobach, miejscach i terminach konsultacji społecznych. Wykonując obowiązek informacyjny, właściwy organ obowiązany jest określić w ogłoszeniu informacje o sposobach, miejscach i terminach wszystkich planowanych do zorganizowania w toku właściwej procedury planistycznej form konsultacji społecznych, o których mowa w art. 8i ustawy.

Zgodnie z art. 8h ust. 3 ustawy, sposoby, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji społecznych ustala się w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy, w szczególności organizując konsultacje społeczne w formach, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 2, 3 i 5: 1) po godzinach pracy; 2) w miejscach przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, chyba że są przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość zgodnie z art. 8i ust. 6 pkt 2.

Z powyższych regulacji wprost wynika, że konsultacje społeczne w formie dyżuru projektanta organizuje się po godzinach pracy i w miejscach przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Ponadto zgodnie z art. 8i ust. 6 ustawy, konsultacje społeczne, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego: 1) prowadzi się, umożliwiając interesariuszom wypowiadanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag; 2) mogą być przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość, zapewniających jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, w sposób umożliwiający zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego; 3) prowadzi się z udziałem pracownika urzędu obsługującego organ sporządzający akt planowania przestrzennego lub podmiotu upoważnionego do opracowania tego aktu planowania 2 przestrzennego.

Z powyższego unormowania wynika, że tylko dla konsultacji społecznych w formach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 tego artykułu, ustawodawca przewidział możliwość ich przeprowadzenia za pomocą środków porozumiewania się na odległość, zapewniających jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, w sposób umożliwiający zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego. Oznacza to, iż wyłącznie spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, a także spotkania plenerowe lub spacer studyjne, o których mowa właśnie w art. 8i ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy, mogą być przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Natomiast dla prowadzenia konsultacji społecznych m.in. w formie dyżuru projektanta, o którym mowa w art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy, należy uwzględnić sposoby, miejsca i terminy, o których mowa w art. 8h ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy.

W świetle powyższych regulacji dyżur projektanta stanowi formę konsultacji społecznych w wyznaczonym do tego miejscu (w rozumieniu adresu na terenie danej gminy). Ogłaszając o rozpoczęciu konsultacji społecznych organ wykonawczy gminy zobowiązany jest zatem określić nie tylko termin, ale również miejsce (adres) dyżuru projektanta, spełniające określone wymagania. Tymczasem w toku procedury prac planistycznych dyżur projektanta odbył się tylko za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość, pod wskazanym numerem telefonu. W ogłoszeniu Wójta Gminy Kobierzyce o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących przedmiotowego planu miejscowego wskazano jedynie terminy i godzinę dyżuru projektanta oraz numer telefonu, pod którym dyżur ten będzie prowadzony. Należy zauważyć, że ustawodawca w art. 8i ust. 6 pkt 2 ustawy, regulując możliwość przeprowadzenia za pomocą środków porozumiewania się na odległość, nie odesłał do art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy, w którym wymieniono dyżur projektanta jako formę konsultacji społecznych.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że konsultacje społeczne w formie dyżuru projektanta przeprowadzono w sposób niewłaściwy, tj. na odległość pod wskazanym numerem telefonu, bez ustalenia miejsca (w rozumieniu adresu stacjonarnego na terenie Gminy Kobierzyce), zapewniającego udział możliwie

szerokiego grona interesariuszy, w tym dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami. Brak zachowania opisanego powyżej sposobu i miejsca przeprowadzenia konsultacji społecznych w formie dyżuru projektanta, ogranicza w poważnym stopniu zasadę partycypacji publicznej w ważnych dla społeczności lokalnej sprawach związanych z ochroną krajobrazu.

Wobec tego należy stwierdzić, że przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem trybu sporządzania planu miejscowego, uregulowanym w art. 17 pkt 13, art. 8h ust. 1 i ust. 3 pkt 2 ustawy, co na mocy art. 28 ust. 1 ustawy oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Ponadto przedmiotowa uchwała zawiera ustalenia naruszające w sposób istotny zasady sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W myśl art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo „zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Ta ogólna formuła została uszczegółowiona w § 4 pkt 11 rozporządzenia, który stanowi, że „ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać: a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym”.

Przytoczone powyżej regulacje wyznaczają granice upoważnienia ustawowego dla organu stanowiącego gminy do określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego regulacji modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a adresaci upoważnienia nie mogą wykroczać poza dopuszczalny zakres przyznanej im kompetencji. W szczególności powyższe przepisy nie uzasadniają wprowadzenia do miejscowego planu ustaleń uniemożliwiających zaopatrywanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (zob. § 13 uchwały) w indywidualne ujęcia wody. Tymczasem tego typu ustalenia zawarto w § 11 pkt 5 lit. a i b uchwały. Ustalono w nich, że zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych (lit. a). Zarazem dopuszczono budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do 10m³/dobę (lit. b).

Powyższym ustaleniom sprzeciwiają się przepisy Prawa wodnego, określające granice zwykłego korzystania z wód. Zgodnie z art. 33 Prawa wodnego: „1. Właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wód podziemnych znajdujących się w jego gruncie. 2. Prawo do zwykłego korzystania z wód nie uprawnia do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganej zgody wodnoprawnej. 3. Zwykłe korzystanie z wód służy zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub własnego gospodarstwa rolnego. 4. Zwykłe korzystanie z wód obejmuje: 1) pobór wód podziemnych lub wód powierzchniowych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę; 2) wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³ na dobę.”

Jak wynika z cytowanych przepisów Prawa wodnego, każdy właściciel gruntu ma ustawowe prawo korzystania z wód znajdujących się w jego gruncie w zakresie w ustawie określonym. Przepisy te jako jedyne ograniczenie dotyczące zwykłego korzystania z wody przewidują w przypadku urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych z ujęć o głębokości powyżej 30 m oraz poboru wód powierzchniowych lub wód podziemnych w ilości średniorocznie przekraczającej 5 m³ na dobę.

Ponadto – jak stanowi art. 395 pkt 5 i 7 Prawa wodnego – nie wymaga pozwolenia wodnoprawnego wykonanie urządzeń wodnych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z wód z ujęć o głębokości do 30 m (pkt 5) oraz pobór wód powierzchniowych lub wód podziemnych w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m³ na dobę oraz wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi w ilości nieprzekraczającej łącznie 5 m³ na dobę, na potrzeby zwykłego korzystania z wód (pkt 7). Z kolei – na szczególne korzystanie z wód, wykraczające poza powszechne korzystanie z wód oraz zwykłe korzystanie z wód, zgodnie z przepisem art. 389 ust. 2 Prawa wodnego, konieczne jest pozwolenie wodnoprawne właściwego organu.

Organ nadzoru wskazuje, że – w przeciwieństwie do regulacji odnoszących się do sieci kanalizacyjnej, zawartych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2025 r. poz. 733) – nie istnieją przepisy prawa powszechnego, które nakładałyby na właścicieli nieruchomości obowiązek zaopatrywania w wodę z sieci wodociągowej oraz brak podstaw do wprowadzenia takiego obowiązku w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zaopatrzenie w wodę można realizować poprzez uruchomienie własnych ujęć (wyroki WSA w Poznaniu: z dnia 5 czerwca 2024 r., sygn. akt IV SA/Po 280/24, z dnia 21 listopada 2024 r., sygn. akt IV SA/Po 765/24).

W orzecznictwie NSA zasadnie wskazuje się, że pobór wód podziemnych do celów socjalno-bytowych związanych z eksploatacją budynku (lokalu) na cele mieszkaniowe wpisuje się w pojęcie „zwykłego korzystania z wody”. Decydującym kryterium będzie wówczas ilość pobranych wód, która nie może przekraczać wartości wskazanych w art. 33 ust. 4 pkt 1 Prawa wodnego. Dokonując interpretacji pojęcia „zwykłe korzystanie z wody” należy mieć na uwadze przede wszystkim cel takiego korzystania, tj. zaspokojenie potrzeb gospodarstwa domowego lub gospodarstwa rolnego (por. wyroki NSA: z 18 kwietnia 2023 r., sygn. akt III OSK 2089/21; z 28 marca 2023 r., sygn. akt III OSK 2020/21; z 6 grudnia 2022 r., sygn. akt III OSK 1440/21, III OSK 1441/21 i III OSK 1461/21).

W ocenie organu nadzoru, wprowadzony w § 11 pkt 5 lit. a uchwały nakaz podłączenia budynków do sieci wodociągowej stanowi *de facto* ograniczenie (zakaz) w zakresie możliwości budowy na nieruchomości indywidualnych ujęć wody, w ramach zwykłego korzystania z wód.

W § 11 pkt 5 lit. b uchwały przewidziano wprawdzie budowę własnych ujęć wodociągowych o głębokości 30 m, ale zastrzeżono, że budowa ta jest dopuszczalna tylko dla celów gospodarczych, a pobór wody z takiego ujęcia nie może przekroczyć 10m³/dobę .

W uchwale nie zdefiniowano pojęcia „celu gospodarczego”, którym posłużono się w § 11 pkt 5 lit. b uchwały. Pojęcie to może dotyczyć celów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, prowadzeniem działalności gospodarczej, a nawet gospodarstwa domowego. Obszar przedmiotowego planu obejmuje wyłącznie teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, na którym dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające określonego rodzaju usługi (§ 13 uchwały) oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z równorzędnym przeznaczeniem podstawowym pod usługi (§14 uchwały).

Wskazać należy, że przepis § 11 pkt 5 lit. b uchwały w zakresie, w jakim dotyczyłby korzystania z wód na potrzeby zaspokojenia własnego gospodarstwa domowego, a więc zwykłego korzystania z wód, stanowi nieuprawnioną modyfikację art. 33 ust. 4 pkt 1 Prawa wodnego. Powołana regulacja ustawowa precyzuje przeznaczenie wody w ramach zwykłego korzystania, ograniczając je do zaspokojenia potrzeb własnego gospodarstwa w ściśle określonych ilościach, tj. nieprzekraczających 5 m³/dobę. W § 11 pkt 5 lit. b uchwały wskazano tymczasem większy limit maksymalnego poboru, tj. 10 m³/dobę. Niedopuszczalna modyfikacja przepisów ustawowych stanowi istotne naruszenie zasad sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Także w zakresie dotyczącym terenów przeznaczonych pod usługi, a więc *de facto* związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, § 11 pkt 5 lit. b uchwały narusza przepisy Prawa wodnego, a w konsekwencji zasady sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie art. 34 pkt 13 Prawa wodnego, szczególnym korzystaniem z wód jest korzystanie z wód wykraczające poza powszechne korzystanie z wód oraz zwykłe korzystanie z wód, obejmujące korzystanie z wód na potrzeby działalności gospodarczej, innej niż działalność rolnicza w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym. Zatem pobór wód podziemnych realizowany niezależnie od ilości, ale na potrzeby działalności gospodarczej będzie korzystaniem szczególnym.

Zgodnie z art. 389 pkt 2 Prawa wodnego na szczególne korzystanie z wód jest wymagane pozwolenie wodnoprawne. W myśl art. 397 ust. 1 Prawa wodnego, organem właściwym w sprawie zgód wodnoprawnych są właściwe organy Wód Polskich. Na podstawie art. 397 ust. 3 pkt 1 lit. a Prawa wodnego, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich jest organem właściwym do wydania pozwoleń wodnoprawnych. Zgodnie z art. 403 Prawa wodnego, „1. W pozwoleniu wodnoprawnym ustala się cel projektowanych do wykonania urządzeń wodnych i innych robót, cel i zakres korzystania z wód, warunki wykonywania uprawnienia oraz obowiązki niezbędne ze względu na ochronę zasobów środowiska, interesów ludności i gospodarki, w zasięgu oddziaływania zamierzonego korzystania z wód lub planowanych do wykonania urządzeń wodnych, w szczególności: 1) obowiązki wobec innych zakładów posiadających pozwolenie wodnoprawne lub uprawnionych do rybactwa, narażonych na szkody w związku z wykonywaniem tego pozwolenia wodnoprawnego; 2) obowiązek wykonania urządzeń zapobiegających szkodom lub zmniejszających negatywne skutki wykonywania tego pozwolenia wodnoprawnego; 3) niezbędne przedsięwzięcia ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko. 2. W dostosowaniu do rodzaju działalności, której dotyczy pozwolenie wodnoprawne, w pozwoleniu wodnoprawnym ustala się w szczególności: 1) ilość pobieranej wody, w tym dla wód powierzchniowych maksymalną ilość m³ na

sekundę, średnią ilość m³ na dobę, maksymalną ilość m³ na godzinę oraz dopuszczalną ilość m³ na rok, a dla wód podziemnych maksymalną ilość m³ na sekundę, średnią ilość m³ na dobę oraz dopuszczalną ilość m³ na rok; 2) ilość wód opadowych lub roztopowych, odprowadzanych do wód lub do ziemi, w tym maksymalną ilość m³ na sekundę i średnią ilość m³ na rok, oraz powierzchnię rzeczywistą i zredukowaną zlewni odwadnianej przez każdy wylot; 3) ilość ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi, lub do urządzeń kanalizacyjnych, w tym maksymalną ilość m³ na sekundę, średnią ilość m³ na dobę oraz dopuszczalną ilość m³ na rok, oraz stan i skład wprowadzanych ścieków albo minimalny procent redukcji substancji zanieczyszczających w procesie oczyszczania ścieków, a w przypadku ścieków przemysłowych - dopuszczalne ilości substancji zanieczyszczających, w szczególności ilości substancji”.

Z powyższego wynika, że parametry poboru wody w ramach szczególnego korzystania z wód, w tym na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, nie mogą być przedmiotem normowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określa je organ właściwy do wydania pozwoleń wodnoprawnych w postępowaniu administracyjnym wszczętym na wniosek strony (art. 407 ust. 1 Prawa wodnego). Tymczasem w § 11 pkt 5 lit. b uchwały dopuszczono możliwość budowy do celów gospodarczych własnych ujęć wody z podaniem ich głębokości i maksymalnego poboru wody, naruszając art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy oraz § 4 pkt 11 rozporządzenia oraz art. 34 pkt 13, art. 397 ust. 1 i ust. 3 pkt 1 lit. a, art. 389 pkt 2 oraz art. 403 ust. 2 pkt 1 Prawa wodnego. Powyższe ustalenia, w ocenie organu nadzoru, w sposób niedopuszczalny ingerują w kompetencje organów wydających pozwolenia wodnoprawne na szczególne korzystanie z wód i wykraczają poza kompetencje gminy.

Zatem zapisy § 11 pkt 5 lit. a i b uchwały wykraczają poza wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy oraz § 4 pkt 11 rozporządzenia zakres delegacji ustawowej. Ponadto naruszają one przepisy Prawa wodnego.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec, jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem Organu Nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy wstrzymuje ich wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

I Wicewojewoda Dolnośląski

Piotr Sebastian Kozdrowicki